

标段编号：2403-440307-04-01-508630004001

# 深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：南湾中部片区土地整备利益统筹项目04-01-01地块监理

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳科宇工程顾问有限公司

日期：2024年12月11日

## 一、投标人同类工程（业绩类别：房屋建筑工程）监理业绩

| 1、投标人同类工程监理业绩情况表（不评审） |  |   |             |             |                                  |
|-----------------------|--|---|-------------|-------------|----------------------------------|
| 序号                    | 工程名称   | 建设内容  | 合同额(万元)     | 合同签订日期      | 备注                               |
| 1                     | 腾讯深圳总部项目<br>DY01-04 地块工程监理<br>服务   | 房屋建筑工程  | 2231.044608 | 2022年6月27日  | 办公、研发用房、<br>商业等城市综合<br>体         |
| 2                     | 深圳市龙华区<br>A806-0401 号地块商业<br>项目  | 房屋建筑工程  | 1347.309698 | 2022年12月21日 | 商业、居住用地，<br>超高层综合体               |
| 3                     | 东莞市华润置地火炼树<br>城市更新项目 1 期一、二<br>标段  | 房屋建筑工程  | 1348.549786 | 2023年10月    | 商住、学校综合体                         |
| 4                     | 光明区凤凰街道轨道 13<br>号线车辆段片区重点城<br>市更新单元项目（一期）<br>产业 02-01、02-02、<br>02-07、02-08 地块工程 | 房屋建筑工程，包含<br>土建、园林、精装、<br>幕墙工程等内容   | 1213.999813 | 2023年4月1日   | 住宅、商业、办公、<br>酒店、厂房、产业<br>用房城市综合体 |
| 5                     | 光明区凤凰街道轨道 13<br>号线车辆段片区重点城<br>市更新单元项目（二期）<br>02-11 地块                            | 房屋建筑工程  | 1106.119801 | 2023年7月13日  | 住宅、商业、公配                         |
| 6                     | 星河窝肚项目施工监理   | 房屋建筑工程  | 591.59      | 2022年9月13日  | 住宅、办公、公寓                         |
| 7                     | 杨梅岗、格水村城市更新<br>项目(01-02、01-03、A-02<br>和 A-09) 监理服务（基<br>础以上部分）                   | 房屋建筑工程，包括<br>但不限于土建、装配<br>式、幕墙、装饰（含<br>精装）、安装、市政、<br>园林等工程，场内外<br>道路和整治、公园和<br>垃圾站等配套工程 | 533.58      | 2023年7月5日   | 办公、商业、公寓、<br>市政公园                |



1. 腾讯深圳总部项目 DY01-04 地块工程监理服务  
监理合同

合同编号：T105-S1-2022061400007

合同文件

中华人民共和国

广东省 深圳市

腾讯深圳总部项目

DY01-04 地块工程监理服务

建设单位： 腾讯科技(深圳)有限公司

承包单位： 深圳科宇工程顾问有限公司

工料测量师： 凯谛思咨询（深圳）有限公司

SZ159

2022 年 06 月





中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目

DY01-04 地块工程监理服务  
合同文件

合同协议书

... 002



中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目  
DY01-04 地块工程监理服务

合同协议书

## 合同协议书

建设单位：腾讯科技(深圳)有限公司(统一社会信用代码：9144030071526726XG)，其注册地址位于广东省深圳市南山区高新科技园科技中一路腾讯大厦(以下简称“甲方”)；

监理单位：深圳科宇工程顾问有限公司(统一社会信用代码：914403001923491180)，其注册地址位于深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云2栋A座1601(以下简称“乙方”)；

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，甲、乙双方就下述 DY01-04 地块工程监理服务事项 协商一致，订立本合同。双方同意如下：

### 1. 合同金额

本合同采用固定单价、暂定总价形式，暂定合同总价含税为人民币(大写)：贰仟贰佰叁拾壹万零肆佰肆拾陆元零捌分，小写 RMB：22,310,446.08，包含税率为 6% 的增值税；不含税金额为人民币(大写)：贰仟壹佰零肆万柒仟伍佰玖拾元陆角肆分，小写 RMB：21,047,590.64，最终按每天现场经建设单位确认的打卡记录计算实际服务人天数后，按“对应人员之人天合同单价 x 实际服务人天数”进行支付及结算(若因本项目需要而需在现场以外地方为本项目办公并导致无法现场打卡，监理单位应于事前获得建设单位之审批，获得批准后该监理人员当天将视作有效服务天数，如同满足现场打卡记录)。

- 1.1 上述每天有效打卡记录指每天上班时间跟随并满足承包单位正常施工时间(8点-18点)，如遇到施工单位为赶进度必须晚上加班时，根据加班规模及加班工程内容的质量安全风险状况，必须安排至少1名相关监理人员值班，匹配施工单位施工的时间。监理人员晚上18:00以后工作时长少于4小时，加班费用已包括在人天合同单价中，乙方不得因此向甲方主张任何额外费用；加班工作时长满4小时少于8小时，按0.5个服务人天数计取费用；加班工作时长满8小时，按一个服务人天数计取费用。1个服务人天数的有效打卡记录需对应上下班打卡记录。若只有一次打卡记录，且无补卡记录，则不计算服务人天数。



中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目  
DY01-04 地块工程监理服务

- 1.2 上述合同金额已包含完成本合同约定工作成果所发生的一切费用，除合同另有明确约定外，不会因法律、法规、规章、政策性文件、政府红头文件、人工费、物价、费率、政府规费、税率或汇率、工程建筑面积等任何因素的变动而有所调整。
- 1.3 本合同金额为固定单价、暂定总价，乙方应根据甲方要求配置充足的监理人员。在合同履行过程中，甲方有权要求乙方按照实际工作需要增加或减少人员，相关费用按照经甲方审批同意，每月按现场实际到岗人员数量及服务天数支付及结算。除合同另有明确约定，乙方不得要求甲方在合同金额之外支付其他费用。
- 1.4 合同金额已经考虑包括 2020 年春节前后爆发的新型冠状病毒疫情，以及后续可能发生的类似疫情或公共卫生突发事件对本合同履行可能造成的影响及风险，有关疫情或类似公共卫生突发事件不属于本合同约定下的不可抗力情形，一切因疫情影响导致的费用增加、疫情防控措施费用、人工以及材料等价格波动、服务期限延长等风险，均已包含在合同金额中，因此可能造成的费用损失将视为乙方的风险，乙方不得因此向甲方主张任何费用。
- 1.5 对国家法定节假日及监理人员的休息日，乙方应在满足甲方对现场监理人员数量的需求下安排人员值班。未有值班及进行考勤记录的，将不会支付及计取费用。乙方应自行考虑为满足上述要求而所需之一切费用于合同单价及合同金额中。
- 1.6 在国家法定税种（包括但不限于增值税）税率下调的情况下，甲方有权按不含税合同总价（或税率下调后尚未支付的金额），根据增值税等税率下调比例，相应减少合同总价。
- 1.7 甲方亦有权根据实际项目情况减少工作内容，并相应减少合同价款。

## 2. 合同服务范围及阶段

### 2.1 服务范围

对 DY01-04 地块工程所有施工内容，乙方按照国家及地方关于建筑质量及安全的法律法规、管理条例、规范、对本项目的质量、安全、进度、文明施工、成本实施监督与管理，详见工程监理技术规范要求。



中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目  
DY01-04 地块工程监理服务

## 2.2 服务阶段

监理服务分为两部分：

第一部分为施工期监理服务，包括施工准备阶段、施工阶段、竣工验收备案阶段的监理服务工作；

第二部分为保修期监理服务，包括保修阶段的监理服务工作（此阶段乙方的服务费用亦已包含在合同单价中，不再另行收费）。

详见工程监理技术规范要求。

## 3. 合同金额包括的内容

3.1 合同金额不仅包括乙方完成合同文件要求的各阶段的全部服务内容的费用，而且包括下述费用：

3.1.1 乙方为完成本合同所包含的服务内容所发生的人工服务费、加班费、加班补助、出差补偿、交通住宿费用（第 4.1 条约定的情形除外）、饮食费、管理费、利润，及乙方在中国及境外应依法缴纳的有关税费，及提供中华人民共和国境内正式发票的费用；

3.1.2 本合同所包含提交相关文件成果的纸张费、文本制作费、打印费、复印费、幻灯片制作费、印刷费和晒图费及翻译费用等；

3.1.3 其它冲晒照片、购买文件、地图或规范等费用；

3.1.4 境外或境内发出之电报、电传、传真、电话及速递之费用；

3.1.5 乙方购买相关保险的费用；

3.1.6 向政府部门报批时，需提交的图纸及其相关设计资料所产生的费用；

3.1.7 乙方需参加与之相关的所有会议而发生的费用；

3.1.8 乙方人员安排驻场的费用；

3.1.9 为完成服务范围内的工作，经甲方书面同意后，乙方聘请专家咨询或协助的费用；

3.1.10 按技术要求需配备之一切设备费用。



中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目  
DY01-04 地块工程监理服务

### 5.2 付款申请

乙方完成上述各节点工作并经甲方确认合格后，可向甲方提交书面的付款申请。甲方在乙方提交付款申请之日起的28个日历天内完成审核并通知乙方提供中国境内合法有效的增值税专用发票。甲方在收到前述发票后17个日历天内（如遇法定节假日相应顺延）向乙方支付相应的合同款项。乙方递交的发票在甲方收到发票之日起有效期至少有90个日历天。

乙方未按要求提供付款申请或发票的，甲方有权延迟付款且不承担违约责任。不论乙方是否提供付款申请或发票，其履行本协议项下的义务都不免除。

### 5.3 乙方收款账户资料

甲方应将各期费用汇入乙方以下账户：

公司名称：深圳科宇工程顾问有限公司

开户行全称：中国建设银行深圳福田保税区支行

开户行账号：44201540600052518476

开户行地址：深圳市福田区绒花路128号深福保大厦1层

## 6. 服务开始时间及期限

6.1 服务开始时间以甲方的开工指令为准。

6.2 监理期限（即施工期监理服务期限）

计划监理期限：自2022年6月20日始，至2025年6月30日止，共计1107天。

实际监理期限：

1) 从甲方开工指令上的服务开始时间之日始，至DY01-04地块总承包工程实际竣工之日止。

其中总承包工程实际竣工之条件包括但不限于：

- a) 取得竣工验收备案证书；及
- b) 工程经建设单位验收合格；及



中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目  
DY01-04 地块工程监理服务

合同协议书

就乙方提交之竞争性评估技术回复文件，无论是否与合同文件一同装订，均非意味其内容已获得甲方接纳，其不构成合同的组成文件，而构成乙方对甲方的单方最低承诺。甲方有权按合同文件的规定和上述最低承诺对乙方作出要求，相关要求已包含在合同总价中。

**10. 合同订立**

本合同自双方加盖公章或合同专用章之日起生效。对本合同任何条款的变更，均须双方以书面方式加盖公章或合同专用章后方可生效。本合同如有未尽事宜，双方可按原已签署的框架合同约定执行，如本合同条款约定与框架合同约定有冲突，以本合同约定为准。如仍有未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

订立地点：深圳市南山区

订立日期：2022 年 月 日

本合同一式六份，具有同等法律效力，甲方四份，乙方二份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：腾讯科技（深圳）有限公司



法定代表人或授权代表：



盖章：

乙方：深圳科宇工程顾问有限公司



法定代表人或授权代表：

盖章：



## 2. 项目介绍

### 2.1 工程概况

#### 2.1.1 工程地址

本项目位于深圳总部片区，与宝安中心区、前海深港现代服务业创新合作示范区等共同组成大前海湾区。大前海湾区地处粤港澳大湾区的门户地带，是深圳科技产业生产要素积聚的区域，未来将打造成深圳市的城市双中心之一。



#### 2.1.2 工程规模

深圳总部项目总用地面积为 80.912482 万平方米，计容建筑面积为 200 万平方米；本次招标合同范围为 DY01-04 地块工程，其中（以下数据仅供参考，最终以政府批复数据为准）：

- DY01-04 街坊用地面积为 12.6 万平方米，计容建筑面积为 53.1 万平方米，其中研发用房 492450 平方米，配套设施 8700 平方米，其他功能包括商业 168000 平方米、食堂 13400 平方米。最高楼高不超 153 米，其中包括 3 栋云楼，两层地下室及一层地上夹层（以施工图纸为准）。



## 2.2 工程进度计划

### ➤ DY01-04 街坊工程施工计划：

预计开工日期：2022年6月20日，具体以建设单位开工指令为准

预计整体完工日期：2025年6月30日（含餐厅改造）

## 2.3 工程质量目标

满足国家验收规范，并达到施工合同约定的质量标准。

质量控制目标：工程质量等级合格，确保工程一次性验收通过，实现总承包合同对工程质量的合同约定，满足国家验收规范，并达到施工合同约定的质量标准。

施工质量具体控制要求：各分部分项工程满足施工验收规范的合格要求。

履约评价

| 供应商评估结果                 |                    |     |   |       |        |   |
|-------------------------|--------------------|-----|---|-------|--------|---|
| 项目名称 腾讯深圳总部项目-DY01-04街坊 |                    |     |   |       |        |   |
| 合同名称 DY01-04 地块工程监理服务   |                    |     |   |       |        |   |
| 供应商名称 深圳科宇工程顾问有限公司      |                    |     |   |       |        |   |
| 专业名称 工程监理               |                    |     |   |       |        |   |
| 大项                      | 小项                 | 权重  | 评分标准范围  | 评分    | 评分标准等级 | 评分标准  |
| 1. 质量管理                 |                    | 45% |   | 91.95 |        |   |
| 1.1                     | 1.1.服务人员架构及能力      | 20% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 90    | 优秀     | 优秀: 到岗人员技术及管理水平突出, 人员稳定;<br>良好: 到岗人员经验丰富, 主要人员稳定;<br>合格: 人员架构、数量、履历满足合同要求, 人员到岗率匹配要求;<br>不合格: 到岗人员数量或经验不符合要求, 出现主要人员间隙性不到位或长期不到   |
| 1.2                     | 1.2.服务单位出席会议       | 10% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 92    | 优秀     | 优秀: 能自发组织会议并有好的解决问题思路及结论;<br>良好: 积极主动参与讨论, 会前准备充分, 高效解决会议上讨论的问题。<br>合格: 人员到位, 满足要求, 且按要求出席相关会议并执行会议内容;<br>不合格: 主要人员未经协商缺席会议, 或会议结论执行效率低;  |
| 1.3                     | 1.3.服务单位的服务质量      | 35% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 90    | 优秀     | 优秀: 提供服务的质量超出预期, 对项目进度、质量、安全、成本等有正面影响;<br>良好: 服务单位在过程中保质保量完成合同规定工作内容;<br>合格: 服务单位在过程中出现少量质量问题, 但不涉及功能使用与质量缺陷, 且能及时配合整改并达到质量要求;<br>不合格: 如经常接到投诉, 或出现大量质量问题甚至质量事故, 或质量问题未能及时整改或经多次整改仍未达标;                 |
| 1.4                     | 1.4.服务单位的服务范围及规范   | 35% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 95    | 优秀     | 优秀: 服务单位主动承担合同外或范围不清晰的工作, 并完成度高;<br>良好: 服务单位能够承担部分合同外或范围不清晰的工作, 且配合度良好;<br>合格: 服务单位按合同约定提供服务, 满足工程日常要求;<br>不合格: 如经常接到投诉, 或不愿意承担职责范围内工作, 并改善无效;  |
| 2. 进度管理                 |                    | 45% |   | 89.75 |        |   |
| 2.1                     | 2.1.项目进度计划管理       | 50% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 88    | 优秀     | 优秀: 主动推行计划并提供优质服务, 对项目整体进度有正面影响;<br>良好: 进度符合计划, 且能够匹配项目整体进展;<br>合格: 执行进度有轻微滞后, 但未影响节点及整体进度安排;<br>不合格: 检查期间出现关键路径工作延误且无法追赶;  |
| 2.2                     | 2.2.与业主方的沟通        | 25% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 91    | 优秀     | 优秀: 积极主动沟通协调, 主动解决问题, 提前告知业主并做好风险预警;<br>良好: 与业主方沟通有效, 配合良好;<br>合格: 沟通问题能及时整改, 未导致成本、进度、质量方面的负面影响;<br>不合格: 沟通不顺畅或不到位, 或不能及时整改或整改无效者, 导致成本、进度、质量方面的负面影响;  |
| 2.3                     | 2.3.与项目其他相关方的协调或配合 | 25% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 92    | 优秀     | 优秀: 主动提出关于相关方的风险, 协调或配合解决问题, 对项目进度有正面影响;<br>良好: 积极协调配合其他相关方工作, 正常推进项目计划;<br>合格: 沟通问题能及时整改, 未导致成本、进度、质量方面的负面影响;<br>不合格: 如因缺乏协调配合, 导致成本、进度、质量的负面影响, 建议为不合格。   |
| 3. 合约管理                 |                    | 10% |   | 88.5  |        |   |
| 3.1                     | 3.1.施工单位的付款        | 50% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 87    | 优秀     | 如评审期中没有提出付款申请, 可把本项不计算在评分中, 总分按比例计算;<br>优秀: 严格按照合同付款条款申报, 资料完善, 没有出现误差;<br>良好: 与评估金额相差5%及以下, 申报的时间金额与服务进度与服务内容一致;<br>合格: 相差5%以上, 10%以内, 申报的时间金额与服务进度与服务内容基本保持一致;<br>不合格: 相差10%以上, 申报的时间金额与服务进度与服务内容不一致; |

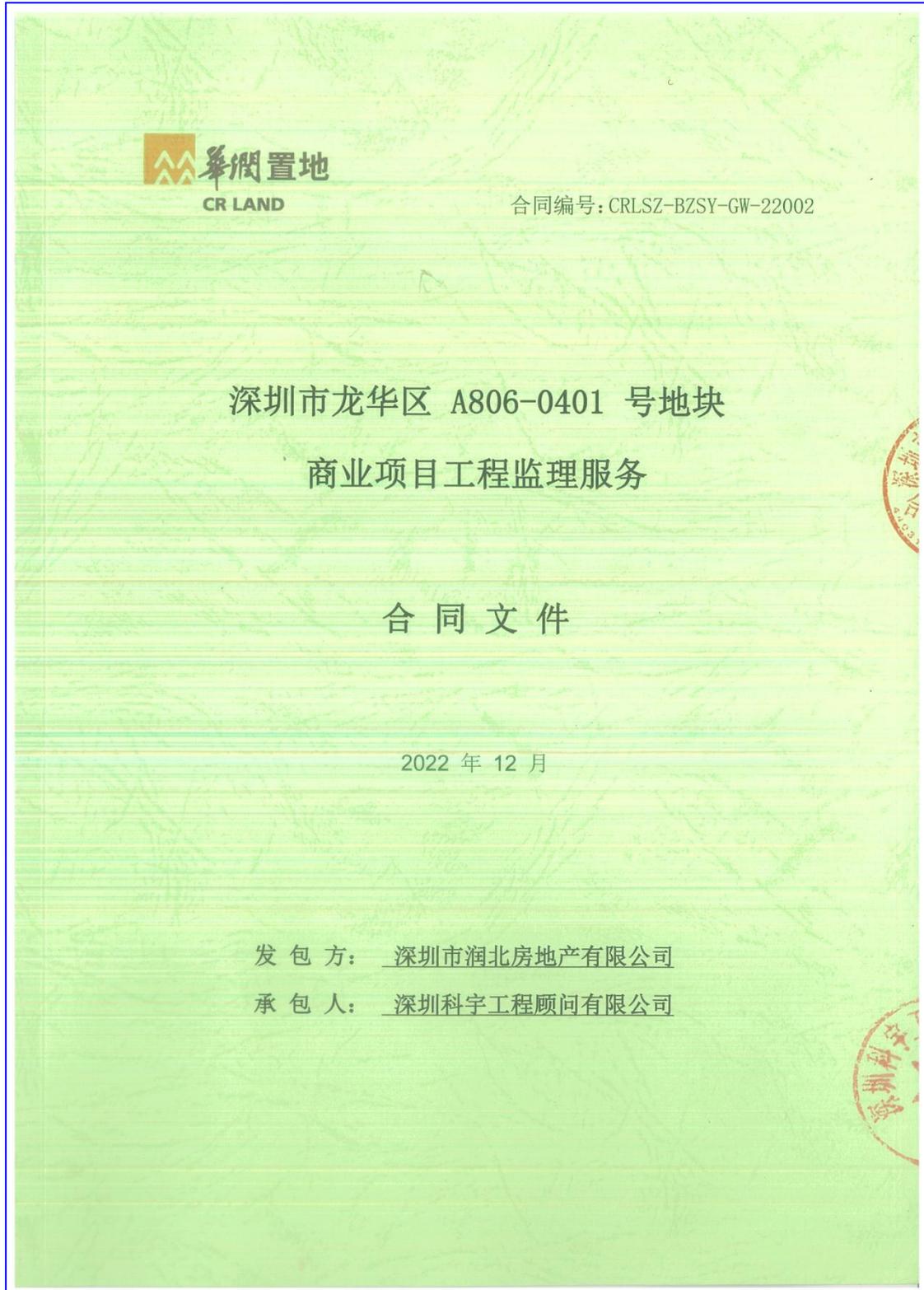
深圳科宇工程顾问有限公司  
腾讯深圳总部项目专用章  
(4)

|   |                   |        |   |    |    |  |
|---|-------------------|--------|---|----|----|--|
| 3.2   | 3.2.服务单位的变更、结算、索赔 | 50%    | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 90 | 优秀 | 如评审期没有提出违反合同约定的变更或索赔, 可把本项不计算在评分中, 总分按比例计算;<br>优秀: 按照合同计价原则申报, 新单价报价低于市场平均水平, 资料完整, 在约定时间内申报;<br>良好: 按照合同计价原则申报, 新单价报价与市场平均水平持平, 资料比较完整, 在约定时间内申报;<br>合格: 按照合同计价原则申报, 部分新单价报价高于市场平均水平, 资料不完整, 但能及时调整补充, 在约定时间内申报;<br>不合格: 不按照合同计价原则申报, 新单价报价高于市场平均水平较多, 资料缺失 |
| 4.  | 特殊事件附加评估          |        |   | 5  | 0  | 附加评估在原有得分基础上进行加分或扣分。<br>若发生特殊事件对项目造成正面影响, 重大节点提前完成, 获得市级及以上政府部门评奖, 根据影响程度, 建议增加一定分值, 上限为5分;<br>若发生重大服务过失, 或交付成果存在重大缺陷, 或因自身原因造成进度严重滞后等, 对项目造成严重影响及损失, 根据事件影响程度, 建议扣减一定分值, 下限为5分  |
| 总分  |                   | 90.615 |   |    |    | 优秀   |
| 评语记录  |                   |        |   |    |    |  |
| 监理工作整体平稳, 对现场安全、质量管控较好, 日常沟通、会议组织等井然有序, 但质量整改未形成系统性措施 |                   |        |   |    |    |  |

深圳科宇工程顾问有限公司  
2023年10月20日  
监理单位项目负责人  
(4)



2. 深圳市龙华区 A806-0401 号地块商业项目  
监理合同





## 合同协议书

由

发包人：深圳市润北房地产有限公司

注册地址：深圳市龙华区龙华街道龙园社区花园新村19号412B1

和

监理人：深圳科宇工程顾问有限公司

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云2栋A座1601

所订立。

本项目位于 深圳市龙华区民治街道玉龙路与龙华大道交汇处北侧 。发包人并已向监理人提供了本项目监理服务的招标文件。而监理人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

### 1. 合同标的

监理人接受发包人委托提供合同文件所绘述的监理服务。工程概况详见工料规范第10章（专用条款）第1章。

### 2. 合同价款

本项目监理服务合同总价（含增值税）为（大写）壹仟叁佰肆拾柒万叁仟零玖拾陆元玖角捌分（小写：RMB 13,473,096.98），其中合同金额（不含增值税）为RMB 12,710,468.85，按 6% 税率计算的增值税税金总额为RMB 762,628.13）。

本项目监理服务合同总价包括专项考核金暂列金额(含增值税)RMB      /     ，此金额由发包人根据监理月度考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的专项考核金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本项目监理服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于人员工资、节假日、加班费、差旅食宿费、工具及仪器、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润、备案登记、保险费、监理人需缴付的一切国内和国外的税项(增值税除外)及其他不能或缺的所有附带工



深圳市龙华区 A806-0401 号地块商业项目  
监理服务合同协议书

作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。除本合同约定可调整的情形外，合同单价不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整，也不会因为项目规划调整产生的各产品形式栋数、面积差异而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下合同结算含税金额；  
X1 = 新税率前已开票含税金额；  
Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向监理人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，监理人按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的，按新税率)向发包人提供增值税专用发票后，发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等；而监理人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，直接从含税合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

### 3. 合同服务期

本项目监理服务合同服务期分为施工期、竣工后移交及交付期(最晚不超过政府竣工验收合格后6个月)外加24个月保修期，预计施工期为 43 个月，预计开工日期为 2022 年 12 月 15 日(以发包人发出的开工指令为准)，监理人须按发包人指示进场实施监理服务。(具体施工期详见工料规范第10章(专用条款)第2.2条)

### 4. 付款详见专用合同条款第5.1条。

### 5. 合同文件构成及解释

5.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分：

- (1) 合同协议书
- (2) 专用合同条款
- (3) 通用合同条款
- (4) 工料规范
- (5) 报价清单



深圳市龙华区 A806-0401 号地块商业项目  
监理服务合同协议书

(6) 其他合同文件（变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、服务考评办法、深圳市建设工程安全文明施工标准正式版、华润置地住宅项目过程评估体系、华润置地住宅项目交付评估体系、华润置地住宅项目第三方实测实量质量检查实施办法、华润置地住宅项目实测实量操作指引、华润置地开发项目EHS管理行为要求、华润置地开发项目EHS管理状态要求）

5.2 若合同文件之间有任何矛盾，以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部份，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

6. 监理人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建设银行深圳福田保税区支行。

户名：深圳科宇工程顾问有限公司。

开户账号：44201540600052518476。

监理人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由监理人负责，导致的任何损失均由监理人自行承担。如监理人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由双方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发包人有权暂不付款。

7. 合同份数

本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。本合同用中文书写，一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具同等效力。未尽事宜，按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突，以本合同约定为准

8. 其他条款 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



深圳市龙华区 A806-0401 号地块商业项目  
监理服务合同协议书

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2022 年 12 月 21 日盖章/签署：

发包人：深圳市润北房地产有限公司 ) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 陈嘉川

姓名 \_\_\_\_\_ )

职位 \_\_\_\_\_ )

监理人：深圳科宇工程顾问有限公司 ) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 陈夏

姓名 \_\_\_\_\_ )

职位 \_\_\_\_\_ )



深圳市龙华区 A806-0401 号地块商业项目  
监理服务专用合同条款

附件 1

### 总监理工程师授权委托书

我公司深圳科宇工程顾问有限公司（公司名称）授权郑平江先生（身份证号码：430419198112062336，联系电话：18211437496）作为我公司正式合法的代理人（即总监理工程师）以我公司名义并代表我公司全权处理深圳市龙华区A806-0401号地块商业项目工程监理服务合同的以下事宜：

1. 代为接受发包人指令；
2. 代为承认事实、放弃权利、洽商变更；
3. 代为签收各种文件及材料；
4. 负责协调处理我司所承揽合同相关的所有事宜；
5. 代为进行与本合同履行相关的其他事项。

如我司的委托代理人变更，我司将以书面形式提前7天向发包人申请，并在发包人审核通过后方可执行。

在此授权范围和期限内，被授权人所实施的行为具有法律效力，授权人予以认可。本授权有效期自2022年12月24日起至以上委托事项全部完成之日止。

附件：授权人法人代表身份证复印件

授权人：深圳科宇工程顾问有限公司（盖章）

授权人法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

日期：2022年12月24日



深圳市龙华区 A806-0401 号地块商业项目  
监理服务专用合同条款

附件 2

## 服务范围和工作内容

### 一、服务范围

监理服务范围详见技术要求第 3 章（承包范围及界面划分）。

### 二、工作内容

以下工作内容及服务成果文件需结合技术要求的有关约定，一并理解。

#### 1. 工作内容

监理的工作内容包含：

- (1) 配合发包人办理施工许可、工程竣工备案等政府部门相关手续工作；
- (2) 负责编制《监理规划》、《工程监理大纲》及《监理工作实施细则》，并报发包人审核；
- (3) 负责结合项目实施实际及发包人要求，按经发包人审核通过后的《工程监理大纲》及《监理工作实施细则》实施工程监理工作；
- (4) 负责组织施工图纸的交底会审工作，并协助发包人进行施工图纸的审核工作，其工作要点包括但不限于：
  - (a) 审查设计图纸及文件的完整性、准确性，并对设计图纸、文件的经济合理性、安全可靠（含使用功能）、施工可行性等进行审查，并提出相应的施工建议；
  - (b) 协助发包人与设计人进行技术协调；
  - (c) 协助发包人审查修改、变更设计图纸及设计文件，并确保修改、变更设计图纸及设计文件的技术可行性、经济合理性以及使用功能等；
- (5) 负责项目现场的技术、进度、质量、工程造价、安全文明及环境保护等管理工作，并对发包人及政府主管部门负责，其工作要点包括但不限于：
  - (a) 现场施工技术管控
    - 1) 负责在工程开工前及时审核施工单位提交的施工组织设计，内容包含但不限于施工技术方案、施工进度计划、安全文明生产措施、质量通病防治措施等，并以书面形式将审查结果回复施工单位，且抄送发包人；
    - 2) 工程重点及关键部位，应要求施工单位编制具体的专项施工方案，经发包人审查通过后方可施工；针对超过一定规模的危险性较大部分

C/7



## 第 1 章 工程概况

### 1.1. 工程概况

#### 1.1.1.1. 工程规模

本次招标为 2022-2024 年深圳大区所有在建项目监理服务工程，工程所在地为深圳市、东莞市、惠州市、汕尾市、汕头市、揭阳市、深汕合作区等，项目为华润置地深圳大区及其附属公司、合作公司等之权益开发项目。

#### 1.1.1.2. 现场情况

项目名称为深圳市龙华区 A806-0401 号地块商业项目（暂定名），项目具体地址为深圳市龙华区民治街道玉龙路与龙华大道交汇处北侧。地块北侧为超核代建地块；西侧为中洲地块；南侧为玉龙路；东侧为龙华大道。项目占地面积为 30203 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 396974 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 314110 m<sup>2</sup>。项目由 1 栋裙楼，2 栋塔楼组成，共有 3 层地下室，7 层裙楼，43 层（暂定）塔楼，高度为 230m。项目临时用水已在玉龙路设置 DN50 临水接驳点，后续根据施工用水量可进行扩容。临时用电在项目西南角已设置两台 630KVA 变压器，后续根据现场进度增设至四台。

#### 1.1.1.3. 主要参建单位

项目建设单位：深圳市润北房地产有限公司

基坑设计单位：深圳市工勘岩土集团有限公司

地质勘察单位：深圳市大升勘测技术有限公司

监理单位：深圳科宇工程顾问有限公司

基坑支护施工单位：待定

桩基施工单位：待定

总承包单位：待定

### 1.2. 工程地质与水文地质情况

项目工程地质与水文情况详见地质勘察报告。

### 1.3. 标段划分

项目地块整体开发、招标标段划分以及招标范围为地块红线范围。

### 1.4. 示范区、营销中心及样板房情况

无



### 1.5. 工程重难点

项目的重难点有：

- 1、工期紧张，2022年12月15日承包人主要管理人员须立即进场，若有必要，必须24小时施工，且春节期间需安排人员值班。
- 2、项目塔楼高度预计达230m以上为超高层建筑，存在大量交叉施工，同时项目为三层地下室，基坑深度达到16m以上，安全管理难度高。
- 3、项目周边地下管线较为复杂，锚索施工存在一定风险，东侧通信管线与支护桩距离较近施工过程需重点管控。
- 4、本项目为龙华区及公司重点项目，品质要求高，工程管理难度较大。
- 5、项目东侧为樟坑村住宅区，夜间施工存在环保投诉。

## 第2章 工程目标

### 2.1. 工程质量目标

- 2.1.1. 符合现行国家、行业及地方质量验收规范。
- 2.1.2. 符合华润置地工程高品质标准。
- 2.1.3. 工程项目基础质量目标为：住宅项目第三方评估成绩（过程检、交付检、开业检等）均需达标且排名达到置地前50%，不得出现不达标、不合格。其他要求以落地项目技术要求为准。
- 2.1.4. 奖项：  
以落地项目技术要求为准。
- 2.1.5. 参照标准：最新的现行国家、行业和地方相关技术规范和标准、《华润置地工程高品质标准V2.0及局部修订》（附件B-1）、《华润置地住宅项目质量评估体系》（附件B-4）、《华润置地公建项目质量评估体系》。

### 2.2. 工程进度目标

本工程合同工期1293个日历天，计划开工日期为2022年12月15日（以发包人发出的开工令为准）。

- 1) 基础施工阶段：自2022年12月15日起至2023年11月30日止，共日历天。
- 2) 地下室施工阶段：自2023年12月1日起至2024年5月30日止，共日历天。
- 3) 主体结构施工阶段：自2024年6月1日起至2025年6月30日止，共日历天。



4) 二次结构、精装修施工阶段：自 2024年12月1日 起至 2026年4月30日 止，共日历天。

5) 竣备阶段：自 2025年11月30日 起至 2026年4月30日 止，共日历天。

6) 交付阶段：自 2026年5月1日 起至 2026年6月30日 止，共日历天。

(根据项目实际工期落定监理服务期)

(以上各施工阶段工期应与桩基础工程技术要求、总承包工程技术要求、精装修工程技术要求等主要参建单位合同规定保持一致，各阶段时间以落地项目技术要求为准。)

### 2.3. 安全生产目标

#### 2.3.1. 基础目标

2.3.1.1. 零死亡、零重伤、零职业病、零中毒；

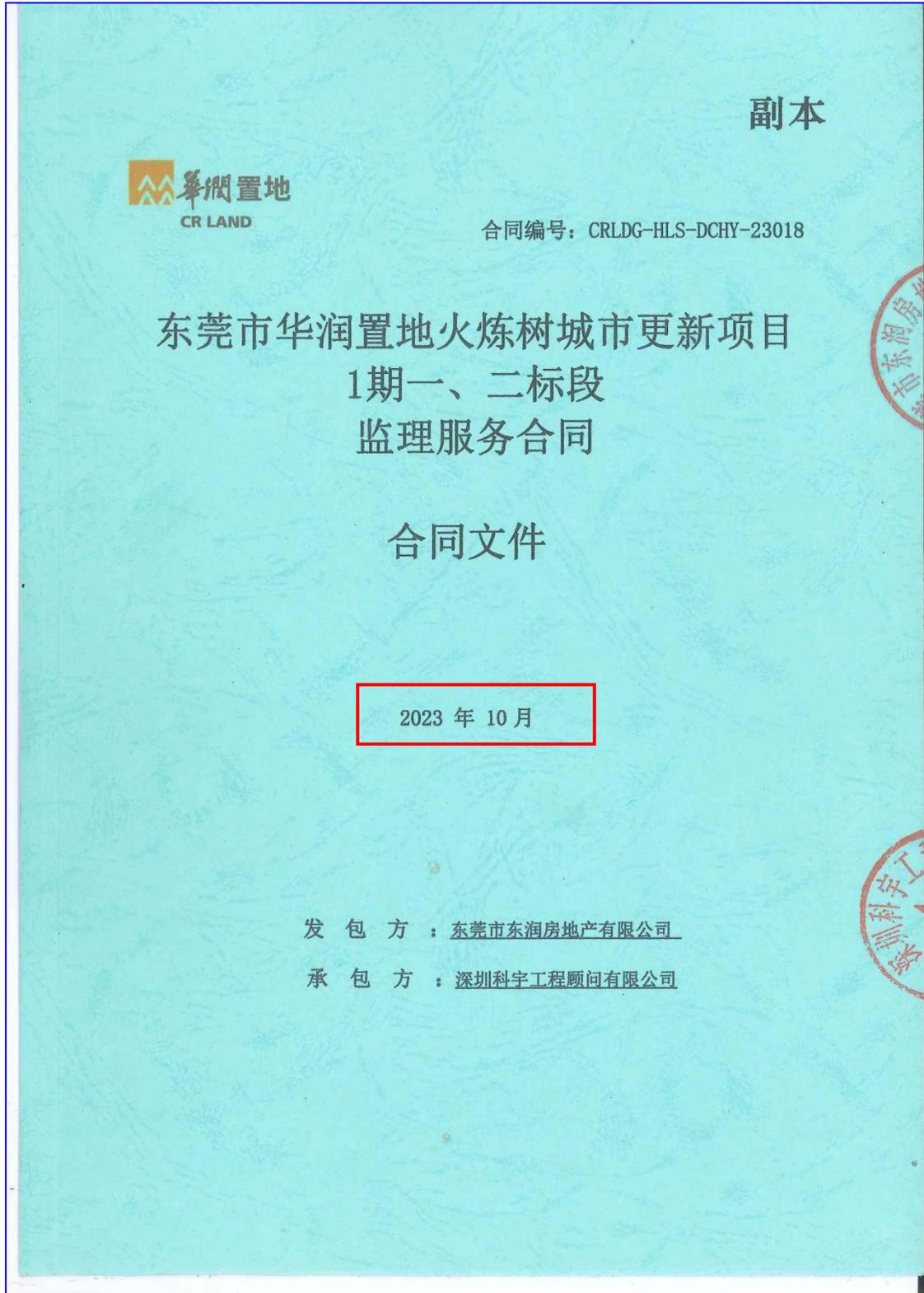
2.3.1.2. 零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件。

#### 2.3.2. 创优目标

以落地项目技术要求为准。



3. 东莞市华润置地火炼树城市更新项目 1 期一、二标段  
监理合同





东莞市华润置地火炼树城市更新项目 1 期一、二标段  
监理服务合同

## 合同协议书

由

发包人：东莞市东润房地产有限公司

注册地址：广东省东莞市东城街道金晖苑三巷1号

和

监理人：深圳科宇工程顾问有限公司

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云2 2 栋A A 座 1601

所订立。

本项目位于广东省东莞市东城街道火炼树社区鸿福东路以南、怡丰路以北、新源路以西、银树路以东。发包人并已向监理人提供了本项目监理服务的招标文件。而监理人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

### 1. 合同标的

监理人接受发包人委托提供合同文件所绘述的监理服务。工程概况详见工料规范第10章（专用条款）第1章。

### 2. 合同价款

本项目监理服务合同总价（含增值税）为（大写）壹仟叁佰肆拾捌万伍仟肆佰玖拾柒元捌角陆分（小写：RMB 13,485,497.86），其中合同金额（不含增值税）为RMB 12,722,167.79，按 6% 税率计算的增值税税金总额为RMB 763,330.07）。

本项目监理服务合同总价包括专项考核金暂列金额（含增值税）RMB \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_，此金额由发包人根据监理月度考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的专项考核金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本



东莞市华润置地火炼树城市更新项目 1 期一、二标段  
监理服务合同

项目监理服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于人员工资、节假日、加班费、差旅住宿费、工具及仪器、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润、备案登记、保险费、监理人需缴付的一切国内和国外的税项(增值税除外)及其他不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。除本合同约定可调整的情形外，合同单价不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整，也不会因为项目规划调整产生的各产品形式栋数、面积差异而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下：

$$YI = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

YI = 新税率下合同结算含税金额；  
X1 = 新税率前已开票含税金额；  
Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向监理人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，监理人按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的，按新税率)向发包人提供增值税专用发票后，发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等；而监理人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，直接从含税合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

### 3. 合同服务期

本项目监理服务合同服务期分为施工期、竣工后移交及交付期(最晚不超过政府竣工验收合格后6个月)外加24个月保修期，预计施工期为 35 个月，预计开工日期为 2023 年 11 月 5 日(以发包人发出的开工指令为准)，监理人须按发包人指示进场实施监理服务。(具体施工期详见工料规范第2章第2.2条)

### 4. 付款详见专用合同条款第5.1, 5.2条。

### 5. 合同文件构成及解释

5.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分：

- (1) 合同协议书
- (2) 专用合同条款
- (3) 通用合同条款



东莞市华润置地火炼树城市更新项目1期一、二标段  
监理服务合同

- (4) 工料规范
- (5) 报价清单
- (6) 其他合同文件（变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地廉洁从业准则、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方EHS诚信承诺书、服务考评办法）

5.2 若合同文件之间有任何矛盾，以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部份，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签订作为本合同的补充。

6. 监理人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田保税区支行。

户名：深圳科宇工程顾问有限公司。

开户账号：44201540600052518476。

监理人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由监理人负责，导致的任何损失均由监理人自行承担。如监理人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由双方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发包人有权暂不付款。

7. 合同份数

本协议及其附件用中文书写。两正三副，发包人执一正两副，监理人执二正一副，正副本不一致的，以正本为准。

8. 其他条款 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



东莞市华润置地火炼树城市更新项目 1 期一、二标段  
监理服务合同

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日盖章/签署：

发包人：东莞市东润房地产有限公司\_\_\_\_\_ ) 盖章

法定代表人或获授权代表签署\_\_\_\_\_ )

姓名\_\_\_\_\_ )

职位\_\_\_\_\_ )



王栋

监理人：深圳科宇工程顾问有限公司\_\_\_\_\_ ) 盖章

法定代表人或获授权代表签署\_\_\_\_\_ )

姓名\_\_\_\_\_ )

职位\_\_\_\_\_ )



王栋



## 第 1 章 工程概况

### 1.1. 工程概况

#### 1.1.1. 工程规模

本合同签订范围为东莞市东城街道火炼树社区商住类更新单元 D06、D11、F04 及 F05 地块。

其中 D06 住宅地块占地面积 1.84 万平，拟建设 B 档住宅；含地上 3 栋 45 层、1 栋 31 层塔楼，标准层高 3 米，主屋面高度 143/99 米，地上总建筑面积 10.2 万平；地下 3 层，建筑面积 3.83 万平。

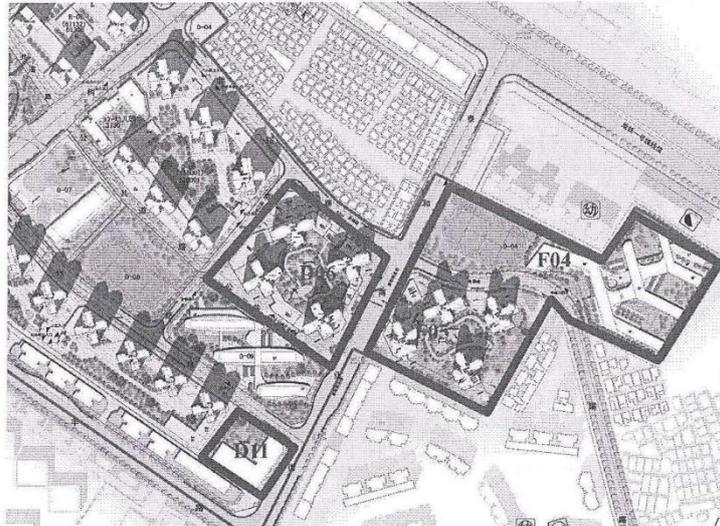
D11 地块拟建 1 座消防站，地上 5 层，地下 1 层；地上建筑面积 4000 平米，地下建筑面积 1500 平米；

F04 学校地块占地面积 2.54 万平，拟建 1 所学校，地上 6 层，地下 1 层；地上建筑面积 4.30 万平，地下建筑面积 1.12 万平；

F05 商住地块占地 1.66 万平，拟建设 B 档住宅；含地上 4 栋 45 层塔楼，标准层高 3 米，主屋面高度 143 米，总建筑面积 9.62 万平；地下 3 层，建筑面积 3.23 万平。

以上信息以最终下发施工图纸为准。

项目总平面示意图如下：





项目东侧泰和商业街沿线存在现状雨污水管道，具体临时排水、排污路径应由总承包人自行踏勘确定。同时，总承包人必须按东莞市相关规定办理排放许可证。项目临时排水、排污事项由承包人自行沟通解决，并负责项目永久排水、排污与市政排污、排水管道（不论红线外）的接驳及与相关政府部门沟通工作（包括但不限于破坏人行道、绿化、管网、路灯、线缆等），并在竣工验收之前取得永久排污、排水等相关许可证。

#### 5、现场围挡及大门

现场围挡由专业分包人施工完成，承包人进场后须满足政府开工条件审查的要求。

承包人进场后须接收即有的现场围挡并负责保养、修缮及后期因场地内施工需要和周边市政道路施工需要的拆改，负责相应的施工出入口开口及施工出入口大门施工作业（含手续办理），改造方案需经发包人审批。

#### 6、现状地形、物探资料、基坑支护图纸

详见附件详勘资料、物探资料、基坑支护图。

#### 1.1.3.主要参建单位

建设单位：东莞市东润房地产有限公司

建筑设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

总承包单位（D06、D11）：中建三局第二建设工程有限责任公司

总承包单位（F04、F05）：中国建筑第二工程局有限公司

基坑设计单位：深圳市勘察测绘院（集团）有限公司

勘察单位：深圳市大升勘测技术有限公司

基坑支护及桩基施工单位：深圳市圳强基础工程有限公司

土石方施工单位：深圳市安顺建设发展有限公司

#### 1.2. 工程地质与水文地质情况

当前勘察数据显示，F04、F05 场地大部分地段岩面起伏较大，场地局部存在不均匀风化现象（孤石）和碎裂岩；勘察时场地内各钻孔均见地下水，稳定水位埋深介于 1.20~3.30m（高程 14.14~16.62m），平均埋深 2.38m（高程 15.24m）。

D06、D11 场地大部分地段岩面起伏较大，场地局部存在不均匀风化现象（孤石）；勘察时场地内各钻孔均见地下水，稳定水位埋深介于 1.20~2.50m（高程 15.09~17.52m），平均埋深 1.98m（高程 16.42m）。

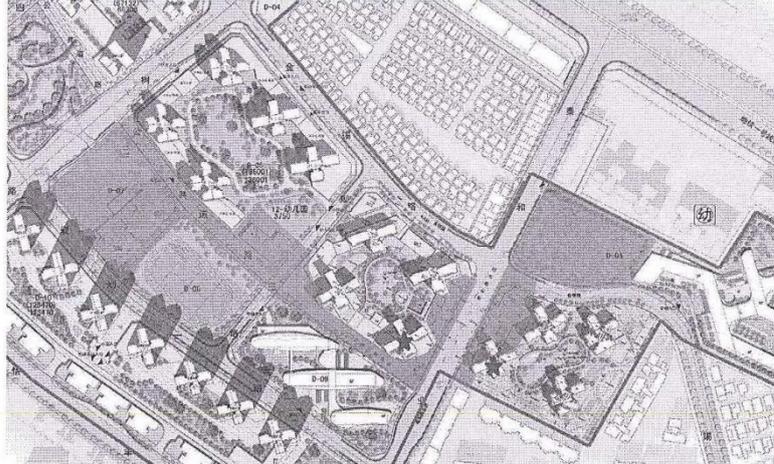
具体工程地质及水文地质情况详见附件详勘、物探资料。

#### 1.3. 标段划分

本项目 F04、F05 地块为一标段，D06、D11 地块为二标段；

#### 1.4. 示范区、营销中心及样板房情况

1.4.1. 本项目示范区暂定如下图所示范围，其中售楼部位于 D07 地块（含异地样板房），D06 及 F05 地块设置实景示范区（含实体样板房）。售楼部预计开放时间为 2023 年底，F05 地块实景示范区开放时间预计为 24 年 3 月，D06 地块实景示范区开放时间预计为 24 年 10 月。以上范围及时间节点均为暂定，以后续发包人要求为准。



1.4.2 示范区工程：示范区建筑物的主体结构、示范区相关水电的接驳点由总承包人负责，景观工程中混凝土结构由总承包人负责实施（具体范围以下发图纸为准），除以上之外的部分将另行发包，具体情况详见分判界面。

1.4.3 对总承包人具体配合要求有：

(1) 示范区设置在项目实体内，示范区园林展示区范围内须完成防水及保护层、土方回填、管网施工至移交给展示区专业分包人。

(2) 样板房所在楼层往上一层顶板标高位置须做硬防护，硬防护需满足后期吊篮施工荷载；硬防护至首层的外墙、外窗须在展示区开放前完成施工同步开放展示；样板房上一层须做截水措施，并设置专人维护，保障样板房的正常使用。

(3) 样板房上面一层结构板面需满刷防水涂料，保证样板房不漏水；

(4) 配合安装电梯的临时机房，满足展示区通道电梯的安装需求。包含后期临时机房拆除及垃圾清理等工作，满足后续正常电梯安装条件；展示区电梯可能升降至负一层，承包人需提前移交场地给精装，后续以实际指令为准。电梯临时机房层需做好截水措施，具体以后续截水方案为准。

(5) 需要满足展示区其他施工单位的用电、用水接驳需求。



(包括但不限于租金、复垦、测绘、土壤检测等)均由总承包人承担,并满足当地政府的管控要求。

(17) 总承包人需按照发包人的资料管理系统的要求配备专人,按照资料管理系统管理要求及时完成相关工作。

(18) F04 住宅地块和 F05 学校地块之间的市政临时道路由承包方施工,包括但不限于路基、面层等施工内容。

(19) 塔楼屋面幕墙涉及锚栓预埋工作,此项工作由总承包人负责施工,承包方需保证预埋准确,如有偏位,应负责整改(以专业承包人确认移交为准)。

(20) 本项目执行华润最新的智慧工地要求,具体要求详见项目部核发的智慧工地相关要求。

(21) 本项目质量管理、安全管理等按华润最新管理要求执行,如承包人履约过程中,华润相关管理规定发生调整,承包人应按最新版本执行,且不得要求费用增补。

## 第 2 章 工程目标

### 2.1. 工程质量目标

2.1.1. 符合现行国家、行业及地方质量验收规范。

2.1.2. 符合华润置地工程高品质标准。

2.1.3. 工程项目基础质量目标为:住宅项目第三方评估,过程检无底线质量风险,材料检查全部合格;交付检需达到交付当年华润置地年度交付优秀值(年度交付优秀值以华润置地工程管理部正式发布为准,2023 年年度交付优秀值为 79 分),且排名达到置地前 20%。

2.1.4. 奖项:

本项目须获得“广东省建设工程优质结构奖”、“东莞市建筑工程优质奖”奖项。

2.1.5. 参照标准:最新的现行国家、行业和地方相关技术规范和标准、《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》(附件 B-1)、《华润置地住宅项目质量评估体系》(附件 B-4)、《华润置地公建项目质量评估体系》。

### 2.2. 工程进度目标

D06 地块:

本工程合同工期 943 个日历天,计划开工日期为 2023 年 12 月 1 日(以发包人发出的开工令为准)。

1) 基础施工阶段:自 2023 年 12 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日止,共 151 日历天。

2) 地下室施工阶段:自 2024 年 5 月 1 日起至 2024 年 7 月 31 日止,共 91 日历天。



- 3) 主体结构施工阶段：自 2024 年 8 月 1 日起至 2025 年 3 月 20 日止，共 231 日历天。
- 4) 二次结构、精装修施工阶段：自 2024 年 8 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止，共 576 日历天。
- 5) 竣备阶段：自 2026 年 3 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止，共 61 日历天。
- 6) 交付阶段：自 2026 年 5 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止，共 61 日历天。

D11 地块：

本工程合同工期 265 个日历天，计划开工日期为 2023 年 10 月 10 日（以发包人发出的开工令为准）。

- 1) 基础施工阶段：自 2023 年 10 月 10 日起至 2023 年 11 月 12 日止，共 33 日历天。
  - 2) 地下室施工阶段：自 2023 年 11 月 13 日起至 2023 年 12 月 2 日止，共 20 日历天。
  - 3) 主体结构施工阶段：自 2023 年 12 月 3 日起至 2024 年 2 月 7 日止，共 149 日历天。
  - 4) 二次结构、精装修施工阶段：自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日止，共 120 日历天。
  - 5) 竣备阶段：自 2024 年 5 月 1 日起至 2024 年 5 月 31 日止，共 31 日历天。
- 交付阶段：自 2024 年 6 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止，共 30 日历天。

F04 地块：

本工程合同工期 xxx 个日历天，计划开工日期为 2023 年 11 月 1 日（以发包人发出的开工令为准）。

- 1) 基础施工阶段：自 2023 年 11 月 1 日起至 2023 年 12 月 30 日止，共 60 日历天。
  - 2) 地下室施工阶段：自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 1 月 30 日止，共 30 日历天。
  - 3) 主体结构施工阶段：自 2024 年 2 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日止，共 89 日历天。
  - 4) 二次结构、精装修施工阶段：自 2024 年 2 月 1 日起至 2024 年 7 月 30 日止，共 180 日历天。
  - 5) 竣备阶段：自 2024 年 8 月 1 日起至 2024 年 8 月 30 日止，共 30 日历天。
- 交付阶段：自 2024 年 8 月 1 日起至 2024 年 8 月 30 日止，共 30 日历天。

F05 地块：

本工程合同工期 868 个日历天，计划开工日期为 2023 年 8 月 15 日（以发包人



发出的开工令为准)。

- 1) 基础施工阶段: 自 2023 年 8 月 15 日起至 2023 年 10 月 26 日止, 共 72 日历天。
  - 2) 地下室施工阶段: 自 2023 年 10 月 27 日起至 2024 年 1 月 31 日止, 共 98 日历天。
  - 3) 主体结构施工阶段: 自 2024 年 2 月 1 日起至 2024 年 9 月 20 日止, 共 234 日历天。
  - 4) 二次结构、精装修施工阶段: 自 2024 年 2 月 1 日起至 2025 年 8 月 30 日止, 共 578 日历天。
  - 5) 竣备阶段: 自 2025 年 9 月 1 日起至 2025 年 10 月 30 日止, 共 60 日历天。
- 交付阶段: 自 2025 年 11 月 1 日起至 2025 年 12 月 30 日止, 共 60 日历天。

(以上各地块时间节点均为暂定, 以后续发包人书面通知为准)

### 2.3. 安全生产目标

#### 2.3.1. 基础目标

2.3.1.1. 零死亡、零重伤、零职业病、零中毒;

2.3.1.2. 零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件。

#### 2.3.2. 创优目标

2.3.2.1. 创广东省、东莞市安全生产文明施工优良样板工地。

2.3.2.2. 华润置地 EHS 飞检达到五星工地且排名置地前 20%。

2.3.2.3. 深圳大区安全检查排名大区前 20%。



4. 光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新单元项目（一期）产业 02-01、  
02-02、02-07、02-08 地块工程  
监理合同

KYFJ-2023-084

 华润置地  
品质筑城市 更多改变

合同编号：CRLSZ-GMRH-SG-23005

光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点  
城市更新单元项目（一期）产业 02-01、02-02、  
02-07、02-08 地块工程监理服务

合 同 文 件  
（第一册，共一册）

发包人： 深圳市润宏房地产有限公司

承包人： 深圳科宇工程顾问有限公司

日期： 2023年4月1日





光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）  
产业02-01、02-02、02-07、02-08地块工程监理服务合同协议书

## 合同协议书

由

发包人：深圳市润宏房地产有限公司

注册地址：深圳市光明区马田街道薯田埔社区宏发嘉域花园3栋1106

和

监理人：深圳科宇工程顾问有限公司

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云2栋A座1601

所订立。

本项目位于深圳市光明区罗群围大道与高墩西路交汇处西北侧。

双方现在同意如下：

### 1. 合同标的

监理人接受发包人委托提供合同文件所绘述的监理服务。工程概况详见技术要求第1章。

### 2. 合同价款

本项目监理服务合同总价（含增值税）为（大写）壹仟贰佰壹拾叁万玖仟玖佰玖拾捌元壹角叁分（小写：RMB 12,139,998.13），其中合同金额（不含增值税）为RMB 11,452,828.42，按6%税率计算的增值税税金总额为RMB 687,169.71）。

本项目监理服务合同总价包括专项考核金暂列金额（含增值税）RMB \_\_\_\_\_/\_\_\_\_，此金额由发包人根据监理月度考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的专项考核金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本项目监理服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于人员工资、节假日、加班费、差旅食宿费、工具及仪器、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润、备案登记、保险费、



光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）  
产业02-01、02-02、02-07、02-08地块工程监理服务合同协议书

监理人需缴付的一切国内和国外的税项(增值税除外)及其他不能或缺的所有附带工作及费用,不论它们是否在合同文件中有所说明,亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。除本合同约定可调整的情形外,合同单价不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整,也不会因为项目规划调整产生的各产品形式栋数、面积差异而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的,无论如何,本工程不含税的总价及单价/价款维持不变,但执行新的增值税税率后未开票的不含税价,需按新的增值税税率开具增值税专用发票,并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下:

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向监理人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等,均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),监理人按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向发包人提供增值税专用发票后,发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等;而监理人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等,亦均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),直接从含税合同总价中扣减,而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

### 3. 合同服务期

本项目监理服务合同服务期分为施工期、竣工后移交及交付期(最晚不超过政府竣工验收合格后6个月)外加24个月保修期,预计施工期为28个月,开工日期以发包人发出的开工指令为准,监理人须按发包人指示进场实施监理服务。(具体施工期详见技术要求第2章)

### 4. 付款详见专用合同条款第5.1条。

### 5. 合同文件构成及解释

5.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:

- (1) 合同协议书
- (2) 专用合同条款
- (3) 通用合同条款
- (4) 技术要求
- (5) 报价清单



光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）  
产业02-01、02-02、02-07、02-08地块工程监理服务合同协议书

- (6) 其他合同文件（变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地工程高品质标准V2.0及局部修订、华润置地住宅项目评估体系、华润置地公建项目评估体系、华润置地公建项目评估体系、华润置地住宅项目实测实量操作指引、华润置地开发项目EHS管理行为标准、华润置地开发项目EHS管理状态标准、华润置地甲供物资管理细则、华润置地工程项目精细化管理实施细则、华润置地开发项目扬尘噪声污染管理指引（2020版）、监理管理工具包、监理人员考核办法、华润置地写字楼项目标准合约分判、人员需求表）
- 5.2 若合同文件之间有任何矛盾，以上解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部份，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。
6. 监理人认可下列银行账户信息为收款账户：
- 开户银行：中国建设银行深圳福田保税区支行。
- 户名：深圳科宇工程顾问有限公司。
- 开户账号：44201540600052518476。
- 监理人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发\\包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由监理人负责，导致的任何损失均由监理人自行承担。如监理人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发\\包人，并由双方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发\\包人有权暂不付款。
7. 合同份数
- 本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。本合同用中文书写，一式肆份，发\\包人执叁份，监理人执壹份，具同等效力。未尽事宜，按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突，以本合同约定为准。
8. 其他条款 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）  
产业 02-01、02-02、02-07、02-08 地块工程监理服务合同协议书

---

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日盖章/签署：

发包人：深圳市润宏房地产有限公司 ) 盖章

法定代表人或获授权代表签署  )

姓名\_\_\_\_\_ )

)

职位\_\_\_\_\_ )

监理人：深圳科宇工程顾问有限公司 ) 盖章

法定代表人或获授权代表签署  )

姓名\_\_\_\_\_ )

)

职位\_\_\_\_\_ )



## 第1章 工程概况

### 1.1. 工程概况

#### 1.1.1. 工程地址

项目名称为深圳市光明十三号线项目产业地块（一期），项目具体地址为深圳市光明区凤凰街道塘尾社区。

#### 1.1.2 工程规模

深圳市光明十三号线项目产业地块（一期）共四个地块，分别为02-01、02-02、02-07、02-08地块，占地面积71367.1m<sup>2</sup>，总建筑面积50.3万m<sup>2</sup>，总计容建筑面积42.02万m<sup>2</sup>，各地块情况如下：

02-01地块占地面积21171.3m<sup>2</sup>，总建筑面积：145209m<sup>2</sup>，计容面积123640m<sup>2</sup>  
 02-02地块占地面积9896.2m<sup>2</sup>，总建筑面积：69314m<sup>2</sup>，计容面积59000m<sup>2</sup>；  
 02-07地块占地面积26162.6m<sup>2</sup>，总建筑面积：168631m<sup>2</sup>，计容面积143400m<sup>2</sup>  
 02-08地块占地面积14137m<sup>2</sup>，总建筑面积：119954m<sup>2</sup>，计容面积94150m<sup>2</sup>  
 润宏项目展示区占地面积10000m<sup>2</sup>，建筑面积约2000m<sup>2</sup>。包含土建、园林、精装、幕墙工程等内容。

#### 1.1.3. 主要参建单位

项目建设单位：深圳市润宏房地产有限公司  
 地址勘测单位：深圳市大升勘测技术有限公司  
 桩基及基坑支护施工单位：

02-01、02-02地块：深圳市深大建筑工程有限公司  
 02-07、02-08地块：深圳市圳强基础有限公司

总承包单位：待定

### 1.2. 工程地质与水文地质情况

详见附件3：地勘报告

### 1.3. 标段划分

1标段：02-01、02-02地块；2标段：02-07、02-08地块。

### 1.4. 示范区、营销中心及样板房情况

润宏项目展示区包含土建、园林、精装、幕墙工程等内容。



## 第2章 工程目标

### 2.1. 工程质量目标

- 2.1.1. 符合现行国家、行业及地方质量验收规范。
- 2.1.2. 符合华润置地工程高品质标准。
- 2.1.3. 工程项目基础质量目标为：华润置地公建类项目过程评估成绩均达到优秀水平，项目综合得分在该年度置地公建类交付评估中排名前30%以内，并力争排名前10%。
- 2.1.4. 奖项：无
- 2.1.5. 参照标准：最新的现行国家、行业和地方相关技术规范和标准、《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》（附件 B-1）、《华润置地住宅项目质量评估体系》（附件 B-4）、《华润置地公建项目质量评估体系》。

### 2.2. 工程进度目标

本工程合同工期 853 个日历天，产业一期预计于2023年4月1日开工，2025年6月30日竣工交付。展示区预计于2023年3月1日开工，2023年9月30日完工。  
(以发包人发出的开工令为准)

- 1) 基础及地下室施工阶段：自2023年4月1日起至2023年9月30日止，共183日历天。
- 2) 主体结构施工阶段：2023年10月1日起至2024年7月30日止，共305日历天。
- 3) 二次结构、精装修施工阶段：2024年8月1日起至2025年4月30日止，共273日历天。
- 4) 竣备阶段：2025年5月1日起至2025年5月31日止，共31日历天。
- 5) 交付阶段：2025年6月1日起至2025年6月30日止，共30日历天。

### 2.3. 安全生产目标

#### 2.3.1. 基础目标

- 2.3.1.1. 零死亡、零重伤、零职业病、零中毒；
- 2.3.1.2. 零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件。

#### 2.3.2. 创优目标

省市双优工地。



## 第3章 承包范围及界面划分

### 3.1. 合约分判架构

《附件 1 3 —光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新单元项目（一期）产业合约分判》。

### 3.2. 监理人工作内容

#### 3.2.1 工作内容

3.2.1.1 配合发包人办理施工许可、工程竣工备案等政府部门相关手续工作。

3.2.1.2 负责编制《监理规划》、《工程监理大纲》及《监理工作实施细则》，并报发包人审核。

3.2.1.3 负责结合项目实施实际及发包人要求，按经发包人审核通过后的《工程监理大纲》及《监理工作实施细则》实施工程监理工作。

3.2.1.4 监理须对关键材料及组装工艺进行驻厂监造，期间差旅等费用需在投标报价中综合考虑。

3.2.1.5 监理人需配备相关 BIM 技术人员（可由机电工程师兼职），对发包人提供技术支持、配合发包人进行 BIM 相关设计、施工、报批报建工作。

3.2.1.6 负责组织施工图纸的交底会审工作，并协助发包人进行施工图纸的审核工作，其工作要点包括但不限于：

- 1) 审查设计图纸及文件的完整性、准确性，并对设计图纸、文件的经济合理性、安全可靠（含使用功能）、施工可行性等进行审查，并提出相应的施工建议；
- 2) 协助发包人与设计人进行技术协调；
- 3) 协助发包人审查修改、变更设计图纸及设计文件，并确保修改、变更设计图纸及设计文件的技术可行性、经济合理性以及使用功能等；

3.2.1.7 负责项目现场的技术、进度、质量、工程造价、安全文明及环境保护等管理工作，并对发包人及政府主管部门负责，其工作要点包括但不限于：

#### 现场施工技术管控：

- 1) 负责在工程开工前及时审核施工单位提交的施工组织设计，内容包含但不限于施工技术方案、施工进度计划、安全文明生产措施、质量通病防治措施等，并以书面形式将审查结果回复施工单位，且抄送发包人；
- 2) 工程重点及关键部位，应要求施工单位编制具体的专项施工方案，经发包人审查通过后方可施工；针对超过一定规模的危险性较大分部分项工程，要求施工单位进行专家论证；
- 3) 协助发包人审查施工单位的各项准备工作，临建设施设备、施工机械设备配置等；



- 4) 协助发包人每周定期组织召开由设计代表、各总分包单位技术负责人参加的技术协调例会并做好会议纪要，以及时协调解决施工过程中的图纸问题，且在此基础上进行各专业施工图纸的综合审查及深化工作；
- 5) 须及时组织推动施工图讲图、技术交底、样板交底及确认、工作面交接等关键工作，具体要求以发包人工程管理部发布的项目关键管理行为清单为准；
- 6) 建立设计变更及工程签证管理台账，并对设计变更、工程签证的实施情况进行跟踪及验收；
- 7) 要求施工单位及各分包根据图纸提交深化设计图纸，监理人需对深化设计成果进行审查；
- 8) 审核施工分包人资质条件；
- 9) 审查施工单位提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；

**现场施工进度控制：**

- 1) 审核施工单位提出的工程进度计划，并对工程进度计划是否满足规定的竣工日期要求、计划实施过程潜在的风险因素等提出意见；
- 2) 依据审核通过的工程进度计划，审核施工单位的月、周进度计划的可行性；
- 3) 每周定期组织并主持召开由发包人、设计单位、各总分包单位参加的有关施工进度、工程质量、安全文明等方面的监理例会并做好会议纪要，以及时协调工程施工实施过程中的有关问题；
- 4) 完善工程监理日记制度，详细记录工程实施过程中的工程进度、工程质量、设计修改、现场洽商以及施工过程中其他必须记录的问题等；
- 5) 协助发包人负责现场工程进度的跟踪及组织协调工作，并在确认现场实际的基础上按每周一次向发包人提交《监理工作周报》，报告内容应图文并茂并切实反映每周的工程进度、工程质量、安全文明等方面的实际状况，如发现工程进度计划执行过程中不能按计划节点完成时，应协助施工单位分析原因（此部分内容应在《监理工作周报》中体现），并督促施工单位及时采取补救措施及调整工程进度计划，以确保工程进度计划的顺利实施；
- 6) 建立进度管理台账、并以月为单位向发包人项目部提交现场形象进度照片。

**工程质量控制：**

- 7) 分地下室、主体、装饰装修、总坪配套、交付前集中整改五个阶段针对性的制定现场监理实施细则，并在协助发包人完善对应检查表单（按分部分项工程编制）的基础上严格执行；
- 8) 每个分项工程在开工之前均应编制该分项工程的质量通病或可能产生的质量问题、建议的预控措施以及施工过程中针对性的管控办法等，并在此基础上对施工单位进行培训并做好相应的培训记录；



- 9) 严格执行样板先行制度，并协助发包人按功能样板及工法样板等实施现场做样工作，并参与现场做样的验收确认工作；
- 10) 用激光经纬仪、测距仪等设备严格复核、验收单体工程角点的定位放线；
- 11) 审查施工单位提出的材料设备计划和清单，以确保满足现场施工的需要；
- 12) 检查工程使用原材料、半成品、构配件等的出厂合格证、质保书、材质报告等（含甲供材料及乙供材料），并参与相应的见证取样、送样及进场验收工作；
- 13) 协助发包人审查甲供材料及设备的出厂合格证、质保书、材质报告等，并参与甲供材料及设备的见证取样、送检及进场验收工作；
- 14) 配备工程质量检查所必需的仪器及工具，如阴阳角尺、金属锤、工程检测靠尺及塞尺、电子数显坡度尺、钢卷尺、钢板尺、游标卡尺、手持式全自动激光水平仪、激光测距仪、激光标线仪、360°激光水平仪等，并按照发包人要求配置足额的质量专监人员，质量专监人员上岗前需接受发包人的统一培训及考核，考核合格后方可上岗开展质量检查工作；
- 15) 结合工程现场的实施进度，按照发包人的质量要求对现场的工程质量进行全面的实测实量，并在基础上对施工单位的实测数据进行复核，且将工程质量实测实量的结果以及与施工单位实测实量结果的比对情况应在《监理工作周报》中体现；
- 16) 负责检验批、隐蔽工程验收、中间验收并参与竣工初验工作，且就验收过程中所发现的问题督促施工单位整改，且应完善相应的验收记录；
- 17) 配合发包人进行单位工程的竣工验收工作，并审查施工单位编制的竣工图，并保证其准确无误且及时提交发包人；
- 18) 负责工程监理文件的整理及归档，且在发包人审查确认后移交发包人；
- 19) 协助发包人组织设计单位、施工单位处理工程质量问题，并督促检查施工单位整改工作的实施；
- 20) 负责工程竣工后的整改工作并配合购房业主或物业交房验收。

#### 工程造价管理：

- 1) 负责审核施工单位的进度报表及结算报表，并协助发包人控制工程进度款的支付；
- 2) 负责现场变更签证的审查，并配合发包人的现场收方工作。

#### EHS 管理：

- 1) 监督并定期检查（每周一次）及不定期检查施工单位施工现场的 EHS 措施并做好相应的记录，且在施工过程中严格执行国家及地方的安全文明施工管理条例以及华润置地 EHS 管理标准；
- 2) 负责审查涉及施工安全的施工专项方案，并以书面形式将审查结果回复施工单位，且抄送发包人；



- 3) 配合发包人组织的安全检查工作，并就检查过程中所发现的问题督促施工单位进行整改，且协助发包人对施工单位整改的结果进行复检；
- 4) 按照发包人要求配置足额的EHS专监人员，EHS专监人员上岗前需接受发包人的统一培训及考核，考核合格后方可上岗开展现场的安全检查工作，且应将现场安全检查或安全隐患整改情况在《监理工作周报》中体现；
- 5) 按发包人要求对施工单位的现场安全文明施工进行打分考评，并在总监理工程师签字确认的基础上报发包人现场项目部审核。

**工程云使用及维护要求：**

- 1) 工程云是发包人开发的工程管理信息化平台，软件由发包人免费提供给各相关方使用。工程云以工程项目现场管理为对象，以安全生产为基础，质量管理为核心，进度管理为纽带，以赋能一线为目标，是总承包人、分包人、监理人和发包人多方协作的管理平台。平台内置发包人质量管理、安全管理的体系化制度和文件，依托工程云平台做到在全置地范围内工程项目一线管理打法一致，动作统一，风险可控；
- 2) 监理人应有专岗负责承接工程云的系统功能培训、操作及对专业分包人、劳务班组的转训、指导工作；
- 3) 对于由于人员流动造成岗位职能缺失的，必须进行信息化相关内容的交接，并保留记录；
- 4) 积极推广使用工程云系统，并在监理人内部的关键岗位强制使用工程云系统，并将工程云系统作为与各专业分包、总承包等协作方的沟通平台，积极引导各方使用工程云系统，并将使用效果纳入到对总承包人的考核；
- 5) 系统的使用，必须保证数据录入的真实性、及时性和准确性，杜绝数据的后补、造假；
- 6) 工程云系统会在使用过程中不断更新、完善系统功能，所使用系统的具体内容以工程云系统的当前版本为准；
- 7) 按照“一人一账号”的使用原则，不可恶意使用他人账号进行操作使用。



5. 光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新单元项目（二期）02-11 地块  
监理合同

KYFJ-2023-138

 合同编号：CRLSZ-GMRH-GW-23002

**深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片  
区重点城市更新项目（二期）02-11 地块公  
共住房建设工程监理  
合同文件**

发包方：深圳市润宏房地产有限公司  
承包方：深圳科宇工程顾问有限公司  
**日期：2023 年 7 月**





深圳光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11地块公共住房建设工程监理合同协议书

## 合同协议书

由

发包人：深圳市润宏房地产有限公司

注册地址：深圳市光明区马田街道薯田埔社区宏发嘉域花园3栋1106

和

监理人：深圳科宇工程顾问有限公司

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云2栋A座1601

所订立。

本项目位于深圳市光明区凤凰街道罗群围一路、振发路、东明大道与宜居二路交叉汇处。发包人并已向监理人提供了本项目监理服务的招标文件。而监理人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

### 1. 合同标的

监理人接受发包人委托提供合同文件所绘述的监理服务。工程概况详见工料规范第10章〔专用条款〕第1章。

### 2. 合同价款

本项目监理服务合同总价（含增值税）为（大写）壹仟壹佰零陆万壹仟壹佰玖拾捌元零角壹分（小写：RMB11,061,198.01），其中合同金额（不含增值税）为RMB 10,435,092.46，按 6% 税率计算的增值税税金总额为RMB 626,105.55）。

本项目监理服务合同总价包括专项考核金暂列金额（含增值税）RMB  / ，此金额由发包人根据监理月度考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的专项考核金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本



深圳光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11地块公共住房建设工程监理合同协议书

项目监理服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于人员工资、节假日、加班费、差旅食宿费、工具及仪器、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润、备案登记、保险费、监理人需缴付的一切国内和国外的税项（增值税除外）及其他不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。除本合同约定可调整的情形外，合同单价不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整，也不会因为项目规划调整产生的各产品形式栋数、面积差异而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向监理人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税（适用新税率的，自动适用新税率），监理人按合同总价内所列的增值税税率（适用新税率的，按新税率）向发包人提供增值税专用发票后，发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等；而监理人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税（适用新税率的，自动适用新税率），直接从含税合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

### 3. 合同服务期

本项目监理服务合同服务期分为施工期、竣工后移交及交付期（最晚不超过政府竣工验收合格后6个月）外加24个月保修期，预计施工期为\_32\_个月，预计开工日期以发包人发出的开工指令为准，监理人须按发包人指示进场实施监理服务。（具体施工期详见工料规范第10章（专用条款）第2.2条）

### 4. 付款详见专用合同条款第5.1条。

### 5. 合同文件构成及解释

5.1 下列各文件（以下简称“合同文件”）应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分：

- (1) 合同协议书
- (2) 专用合同条款
- (3) 通用合同条款
- (4) 工料规范





深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块公共住房建设工程  
工程监理合同协议书

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日盖章/签署：

发包人：(深圳市润宏房地产有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 蒋慕川)

姓名\_\_\_\_\_)

职位\_\_\_\_\_)

监理人：(深圳科宇工程顾问有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 王强)

姓名\_\_\_\_\_)

职位\_\_\_\_\_)



深圳市中建达工程项目管理有限公司  
Shenzhen zhongjianda Construction  
Project Management co.,ltd

文件编号: ZJDSZ/SZHR/YS/DZKCQJH/2023 (004)

致: 华润置地(深圳)有限公司

由: 深圳市中建达工程项目管理有限公司

日期: 2023年7月13日

有关:

中华人民共和国

广东省 深圳市

深圳市光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新项目(二期)02-11地块监理服务工程  
合同价确认事宜

题述工程之确价,经我司与深圳科宇工程顾问有限公司核对后,明确如下:

1. 本工程合同价审核含税总价为壹仟壹佰零陆万壹仟壹佰玖拾捌元零角壹分(即RMB:  
11,061,198.01元)。其中:不含增值税金额RMB: 10,435,092.46元;6%增值税金额为  
RMB: 626,105.55元;

2. 本工程根据《华润置地深圳大区2022~2024年度工程监理服务集中采购合作协议(科宇)》确定价格。

供贵司跟进。

如贵司有任何疑问,请与我司联络。

顺颂

商祺!

代行

深圳市中建达工程项目管理有限公司



(Tel)电话: +86 755 83808658 83805789 837

公司网址: <http://www.zjdzx.com>

公司地址: 深圳市福田区深南大道6011-8号深铁置业大厦19楼

(Fax)传真: +86 755 83808685

公司邮箱: [zjd@zjdzx.com](mailto:zjd@zjdzx.com)

## 第 1 章 工程概况

### 1.1. 工程概况

#### 1.1.1. 工程规模

本次招标为 2022-2024 年深圳大区所有在建项目监理服务工程，工程所在地为深圳市、东莞市、惠州市、汕尾市、汕头市、揭阳市、深汕合作区等，项目为华润置地深圳大区及其附属公司、合作公司等之权益开发项目。

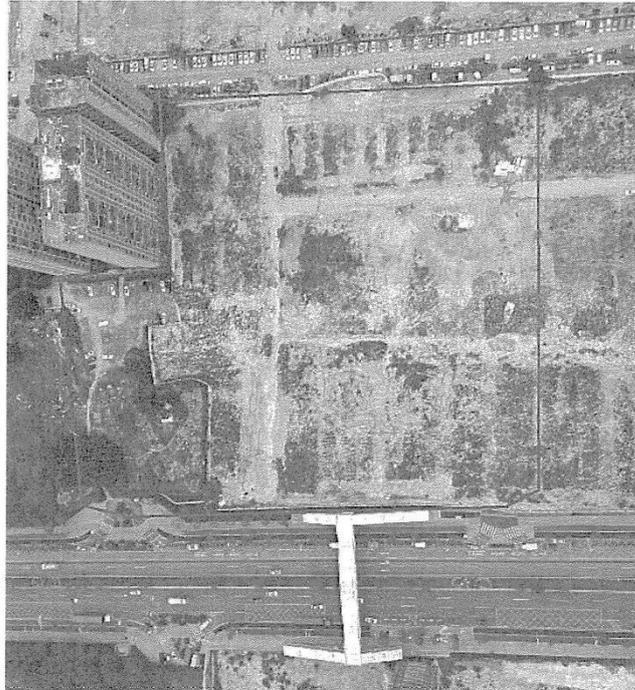
#### 1.1.2. 现场情况

地貌现状：目前土方及桩基支护单位已进场，详情以现场踏勘为准。

图纸情况：基坑支护图纸稳定

地质情况：地勘及地下管线报告已完成。

周边建筑物鉴定：已经开始，总承包人进场前完成。



项目四周道路交通情况：

|    |                   |
|----|-------------------|
| 北侧 | 罗群围路（待建规划路，目前可通车） |
| 南侧 | 东明大道（已建成通车）       |
| 东侧 | 宜居二路（待建规划路）       |
| 西侧 | 振发路（待建规划路）        |

### 1.1.3. 主要参建单位

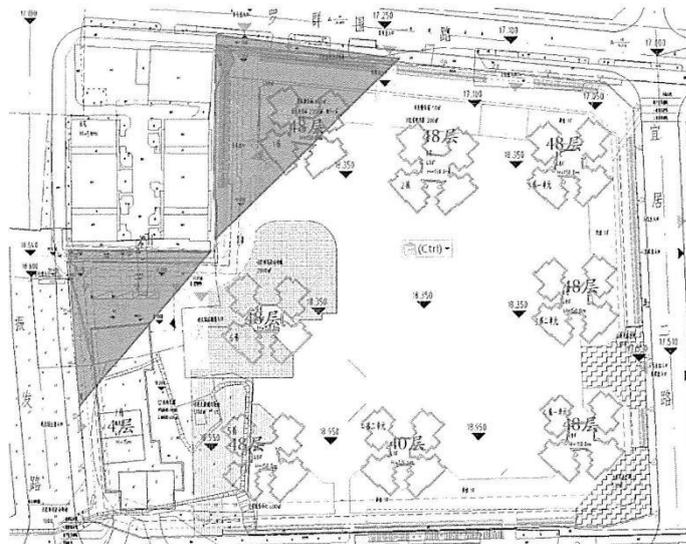
- 项目建设单位：深圳润宏房地产有限公司
- 建筑设计单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
- 基坑设计单位：中国京冶工程技术有限公司
- 地质勘察单位：深圳地质建设工程公司
- 监理单位：深圳科宇工程顾问有限公司
- 土石方施工单位：深圳市安顺建设发展有限公司
- 基坑支护施工单位：深圳市圳强基础工程有限公司
- 桩基施工单位：深圳市圳强基础工程有限公司

### 1.2. 工程地质与水文地质情况

详见附件 A-7：地质勘察报告

### 1.3. 标段划分

2-11 人才房项目整体为 1 个标段，如下图所示：

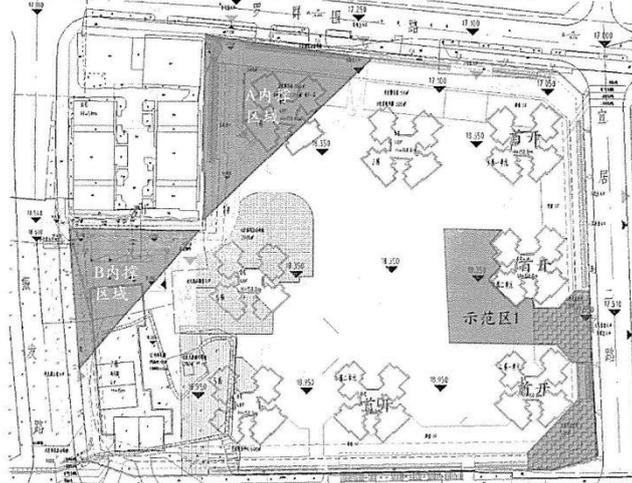




包含 8 栋住宅塔楼+1 栋幼儿园，具体楼层高度及平面分布如上。

#### 1.4. 示范区、营销中心及样板房情况

1.4.1. 示范区：本项目售楼部在异地，项目设置实体展示区，展示区内容包含小区出入口、局部园林、局部外立面，计划示范区位置如下图所示。



1.4.2. 样板房：本项目需在首开区低楼层设置实体精装样板房，并要求在主体达售前完成精装修施工，具体位置及套数以发包人最终确定为准。

## 2 项目概况

项目介绍

标段划分

业主团队



**润宏二期公共住房 (2-11) 项目**位于深圳市光明区凤凰街道东明大道与松白路交汇处，项目总占地面积约3.47万 $\text{m}^2$ ，总建筑面积约33.75万 $\text{m}^2$ ，计容建筑面积21.67万 $\text{m}^2$ ，其中可售住宅面积约20.41万 $\text{m}^2$ 、商业面积约0.3万 $\text{m}^2$ 、公建配套面积约0.89万 $\text{m}^2$ 。

本项目含：8栋超高层住宅塔楼（其中一栋为40层、七栋为48层）、1栋4层幼儿园，三层地下室（局部四层）。

本项目配套建筑有社区警务室、托育服务中心、社区管理用房等。



6. 星河窝肚项目施工监理  
监理合同

星河地产集团合同 2022 版



**星河窝肚项目施工监理合同**

合同编号: 755-WD-SG-2022002

工程名称: 星河窝肚项目施工监理

工程地点: 深圳市龙岗区

发 包 方: 深圳市巨源恒名房地产开发有限公司

承 包 方: 深圳科宇工程顾问有限公司



## 星河窝肚项目施工监理合同

发包方（以下简称甲方）：深圳市巨源恒名房地产开发有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

工程名称：星河窝肚项目施工监理

工程地点：深圳市龙岗区

现甲方将星河窝肚项目施工监理委托给乙方施工。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同：

### 第一部分 协议书

#### 1 工程概况

##### 1.1 工程名称：星河窝肚项目

项目位于龙岗区横岗街道，项目占地约 3.6 万平，总建面约 25 万平。项目分为两个地块，由 8 栋塔楼组成，业态包含住宅、办公、公寓。

##### 1.2 承包范围：

1.2.1 本项目需满足满足国家、地方及行业规范规定要求及星河地产工程质量要求。甲方提供办公用房（包括水、电），不提供生活区及宿舍，由乙方自行解决，费用综合考虑在投标报价内。乙方每周组织一次质量和安全检查及监理例会，组织专题会议和周安全会议，并在 3 天内上传会议纪要，无迟到或未请假不出席每次处罚 2000 元；每缺少一次组织监理例会，处罚 300 元，经甲方项目部同意取消的除外。

1.2.2 现场监理人员根据现场需要进行调整。

1.2.3 总监理工程师需有 1 个完整装配式建筑项目经验，监理工程师或监理员需有 1 个装配式建筑工程经验（参加深圳市装配式建筑培训或不少于 40 小时培训，并获得培训证书）。进场后，乙方需提供监理装配式建筑项目管理细则和 PC 驻场监督管理细则经甲方确认。



1.2.4 本项目需满足有关国家、省、市相关施工和质量验收标准。乙方负责人、技术负责人、拟任总监和监理方案编制者必须到工地进行实地踏勘，并针对现场情况、工期要求、施工图要求、及相关规范规定的要求，编制具有针对性的施工监理方案。

1.2.6 乙方必须按照星河地产工程管理评估要求，定期上传工序验收、实测实量、质量月检、安全周检等资料，上传每缺少一次，罚款 300 元。

## 2 监理工作期限

监理工作期限：自施工准备阶段开始至项目交付入伙止，暂定 40 月。如实际施工工期有调整，以甲方书面通知为准。在监理过程中，如因工程建设进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期，月酬金价格不变，除奖金按实际情况核定外，其他费用（如开办费等）亦不另行增加。

本项目乙方驻场监理人员实际打卡制，每天打卡两次，打卡时间为：7:00-8:30、18:00-20:00。如实际打卡时间不满足要求，按实际打卡时间读取该监理人员的工作时间。

## 3 监理酬金

本项目监理酬金分为固定酬金、浮动酬金及开办费三部分，具体规定如下：

本合同暂定总价为人民币伍佰玖拾壹万伍仟玖佰元整 (¥5915900.00)，其中开办费包干总价为人民币捌万元整 (¥80000.00 元)，监理固定酬金暂定为人民币伍佰捌拾叁万伍仟玖佰元整 (¥5835900.00 元)，增值税税率为 6%。

浮动酬金不计入暂定总价，相关的考核办法见本合同附件规定。

具体组成详见下表：《合同价格清单》。

如遇国家税收政策调整，其中不含税价格不变，税金根据税收政策调整，相应的含税单价调整依据为：含税价格=不含税价格+不含税价格\*调整后的税率，已执行的项目合同税率发生变化的，从乙方向甲方按新税率开具发票起调整价格。

## 4 合同承包方式及结算原则

4.1 开办费包干总价和每月固定酬金各项综合单价是针对合同文件所确定的合同工程、乙方提供监理服务的全部工作内容的价格体现，包括但不限于乙方为完成本合同内容所需要的：人工费（含工资、晚间施工及一切加班费、津贴、福利、奖金等）、办公费、住宿费、伙食费、交通费、通讯费、设备（仪器）费、劳保费、监理单位



乙方联系人：魏贺 13923454761。

其他人员详见本合同附件《监理人员明细表》。

## 10 文件送达

任何与本合同有关的由本合同双方发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，可通过邮寄、传真、手递方式送达。如以邮寄方式送达，送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。若一方改变地址应通知另一方，如不通知，仍以下列地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。若被送达一方未有回应，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明。如以手递的方式送达，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。乙方同意，乙方法定代表人、授权代表、乙方本合同工程工作人员以及按照法律规定有权签收人员的签收，均视为乙方的签收。

甲 方：深圳市巨源恒名房地产开发有限公司

地 址：深圳市龙岗区雅宝路 1 号星河 world B 栋 31 楼

电 话：0755-23952000

电子邮箱地址：/

邮 编：518000

联系人：乌铤 18129946982

乙 方：深圳科宇工程顾问有限公司

地 址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云国际 2 栋 A 座 1601

电 话：0755-82788490

电子邮箱地址：szkyscb@qq.com

邮 编：518000

联系人：魏贺 13923454761：



甲方（公章）：  
深圳市巨源恒名房地产开发有限公司  
地址：深圳市龙岗区雅宝路 1 号  
星河 world B 栋 31 楼  
法定代表人（签字）：  
授权代表：

乙方（公章）：  
深圳科宇工程顾问有限公司  
地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区  
中粮祥云国际 2 栋 A 座 1601  
法定代表人（签字）：  
授权代表：

合同订立地点：深圳龙岗  
合同订立时间：2022年09月13日



7. 杨梅岗、格水村城市更新项目（01-02、01-03、A-02 和 A-09）监理服务（基础以上部分）  
监理合同



杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

合同编号: LH4Q-ZX-0003

杨梅岗、格水村城市更新项目（01-02、01-03、A-02  
和 A-09）监理服务合同（基础以上部分）

委托人: 深圳朗泓房地产有限公司

地址: 深圳市龙岗街道龙岗社区杨田路龙河工业区 5 号

联系电话: 0755-88912000

监理人: 深圳科宇工程顾问有限公司

地址: 深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云 2 栋 A 座 1601

联系电话: 0755-82788492

签订日期: 2023 年 7 月 5 日





杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

委托人(以下简称甲方): **深圳朗泓房地产有限公司**

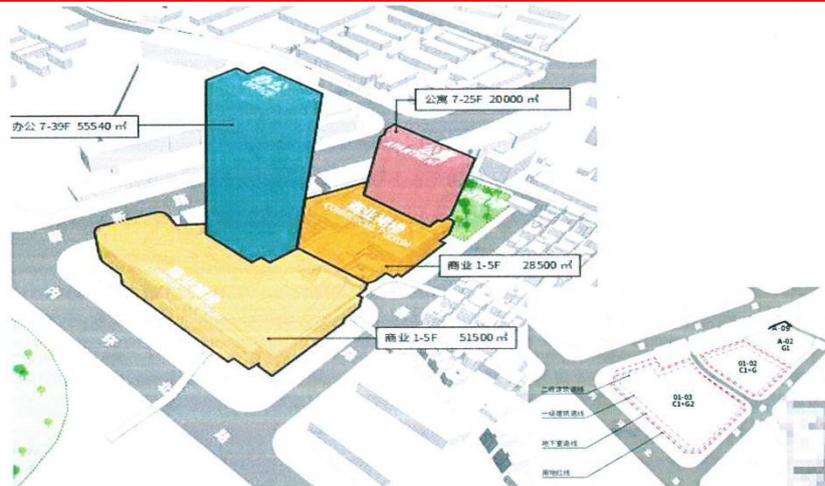
监理人(以下简称乙方): **深圳科宇工程顾问有限公司**

按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规,并结合深圳市有关规定及本工程的具体情况。甲、乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,结合本工程的具体情况,协商一致,达成本合同,以资遵守。

### 第一条 工程概况

1.1 工程名称: 杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09) 监理服务(基础以上部分)。

1.2 工程地点: 深圳市龙岗区碧新路路与内环北路交汇处。



### 1.3 工程概况:

1.3.1 本项目为龙岗区重大项目。

1.3.2 本工程共分为4个地块,编号为01-02、01-03、A-02和A-09地块。

1.3.3 A-02地块:为代建市政公园,具有良好的景观。用地面积5240.3平方米。

1.3.4 01-02地块:总建筑面积80406.64平方米,其中地上建筑面积51581.75平方米,地下建筑面积28824.89平方米。本地块由1栋高层建筑及裙房组成,总高度97米,其中1-5层为商业裙楼,6层为架空绿化休闲,7-25层为公寓。项目沿梅香路延续公共连廊系统,串接南北地块。



- 1.3.5 01-03 地块：总建筑面积 172127.85 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 115742.12 平方米，地下建筑面积 56385.73 平方米。本地块由超高层办公塔楼、商业裙楼构成，超高层办公塔楼消防高度为 175.80 米，规划高度 175.50 米，其中超高层办公塔楼共 39 层，商业裙楼 5 层。
- 1.3.6 A-09 地块：为垃圾站。
- 1.3.7 本项目为二星标准设计、海绵城市设计、装配式建筑设计。

**第二条 监理范围及监理服务内容**

2.1 监理服务阶段：施工阶段、验收阶段、交房阶段和保修阶段（不含 45 个月以后保修阶段）。

2.2 监理范围：包含地基基础以上（除地下土方工程、基坑支护和桩基工程）全部工程之施工阶段(含施工准备阶段)、验收阶段、交房阶段和保修阶段的全过程施工监理工作，包括但不限于：总承包工程、专业分包工程、独立承包工程等；也不限于工程土建、装配式、幕墙、装饰（含精装）、安装、市政、园林等专业，场内外道路和整治(含场地平整、临设搭建等工程配套内容)、售楼部(如有)、公园和垃圾站(不含市政道路)等配套工程施工阶段、交验阶段和保修阶段监理，以及甲方指定的其他工作。

2.3 监理服务内容：

- 2.3.1 质量控制、进度控制、安全和文明施工控制、信息资料管理、施工各方关系协调及协助甲方进行投资控制，合同管理等。
- 2.3.2 监理工作应首先依据“建设工程监理规范”、投标时的“监理大纲”“监理委托合同”及“建设工程施工合同”进行开展。
- 2.3.3 编制监理规划和监理实施细则并对施工单位进行交底，每个单项工程进场后都要进行有针对性的交底，当工程内容和验收标准由变化时，专业监理工程师应根据实际情况进行调整（细则结合甲方公司停止点检查要求进行编制），对施工单位施工过程和施工质量采用旁站、巡视、平行检验方式进行监督，对违反设计图纸及设计变更、违反建筑工程施工质量验收标准的行为及时制止和提出改正意见。按施工程序，对工序进行逐一验收，并形成验收记录。
- 2.3.4 审核施工单位的施工组织设计、施工方案及各阶段施工计划，并向甲方提出审核意见报告。同时，监理单位在施工方案上签字确认时应明确“批准的施工方案与造价计价无关”。对于施工单位上报的各项方案、技术措施和技术核定单等可能造成甲方成本增加的资料，监理方应提出与自身监理资质相匹配的经济合理的意见、建议，经总监签字认可后



- 报甲方项目工程部审批形成一致意见后,方可进行下一步工作(若施工单位上报的可能造成甲方成本增加的技术文件资料存在明显的问题,监理方未经认真审议而提甲方项目工程部或该方案已实施致使甲方成本增加,监理单位应承担监理责任和赔偿该方案造成甲方成本增加的费用)。督促施工单位修改完善施工方案,并督促施工单位按批准的施工组织设计或施工方案实施,施工前督促施工单位作好技术交底。
- 2.3.5 监督施工单位及时完成该项目的各项资料。项目监理部负责监督各施工单位上报文件资料真实性、完整性进行审查并具有可追溯性,项目监理部应建立文件资料收发管理库,并对文件资料流向进行跟踪管理。每月对工程资料进行三方核对,在监理月报中提交核对成果。
- 2.3.6 按现行规范和标准,对设计图纸中的疏漏或不足,事前提出建议性意见。将各项审批完成的设计变更和技术核定单内容及时在施工图上进行杠改,做好设计变更、技术核定跟踪记录表和签证统计表,确保图纸的有效指导施工和变更签证的可追溯性;把好工程材料关,监理工程师应在建筑材料、建筑构配件和设备使用前进行检查验收和材料封样;把好工序质量关,监理工程师应在下道工序施工前对上道工序进行检查验收并形成书面记录。
- 2.3.7 按《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)及甲方相关施工质量验收标准,组织对分部分项工程进行验收,组织对工程整体施工质量进行预验收,提出工程施工质量评价报告及监理工作总结。
- 2.3.8 审查施工单位整理的工程竣工资料(声像资料应真实和符合有关规范),确保通过深圳市城建档案馆验收,竣工资料达到备案要求。
- 2.3.9 根据甲方的工期目标,编制工程控制进度计划;审核施工单位编制的项目施工综合进度计划(总进度计划)和季度、月度计划、甲供材料计划及周生产平衡计划,并着重对工程管理、施工技术、人力配置、机械设备、周转材料等措施进行审核。建立施工进度计划完成情况台帐,定期对计划进行梳理并提出计划纠偏措施。
- 2.3.10 依照建筑施工安全检查标准(JGJ59-2011)和深圳市有关法规政策规定,负责对施工现场的安全文明施工随时进行监督检查;一旦发现安全文明施工方面的问题,立即责令施工单位整改;每两周进行一次安全文明施工大检查并形成安全文明检查双周报,记入月度检查评比记录;对施工单位整体施工过程的安全文明施工作出评价。
- 2.3.11 每月 25 日前向甲方提交本月监理工作月报(含工程质量状况,进度完成情况,文明施



工情况及相关数据分析等)，提供次月监理工作重点和难点的控制计划。组织每周生产协调会，并作好会议纪要。

- 2.3.12 每月参与甲方项目部组织的项目内部月度检查，并督促施工单位整改落实和提高。
- 2.3.13 严格按照《附件-质量安全过程评分表》组织施工单位进行实测实量和质量风险检查，过程中复核测量数据的真实性并监督施工单位整改落实，监理公司对施工单位实测数据按不低于 50%的比例进行复测。监理单位应每月形成实测实量周报和质量风险周报上报甲方，监理实测实量数据不应少于总包单位实测实量数据的 50%。
- 2.3.14 根据现场实际进度情况，定期或不定期参加并组织召开项目质量、进度、安全专题会议，并做好会议纪要。
- 2.3.15 组织、参加分包单位进场交底工作，并做好进场交底会议记录。
- 2.3.16 使用《附件-交付质量评分表》对已达到交付条件的楼栋、部位和系统进行检查和评分（覆盖率 100%），并跟踪销项。最晚于相应批次交付前 60 天完成检查，交付日前 7 天整改率达 95%。
- 2.3.17 其他工作说明详见《附件-监理工作界面》、《附件-监理工作指南》、《附件-工程技术质量行为计划》、《附件-工程样板点评一览表》、《附件-样板点评、技术质量交底、工作面移交、材料管理操作指引》等附件。

**监理范围与监理服务内容仅是概括性的，不能视为是完整无缺的。乙方应参阅合同文件及附件、工程规范、清单等去完全了解实际范围与内容。**

### **第三条 监理服务期限**

- 3.1 暂定现场常驻监理期限为 45 个月（2024 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日），含施工阶段、验收阶段、交房阶段和保修阶段，验收阶段人员可不常驻现场，配合完成验收手续及资料即可。保修阶段零星配合工作，不另计算费用。具体开工日期以招标人书面通知为准。主体工程施工报建开始时间为 2023 年 7 月 1 日。
- 3.2 上述监理驻场期限为计划时间，具体进、退场时间以甲方通知为准。
- 3.3 上述截止时间为乙方在施工阶段进行服务的截止时间，并非指乙方在结算期、保修期进行服务的截止时间。此约定并不免除乙方在结算期、保修期的义务，并且结算期的监理服务费已经含在合同总价内，不论结算期多长，均不另行计取延期服务费。
- 3.4 具体工期计划详见附件 3《监理人员配备计划表》。

### **第四条 监理费用的计取、结算**



4.1 监理费用是乙方保质保量完成本合同监理工作的全部费用(含税价)。本合同监理费用暂定总价(含税)为人民币(大写) **伍佰叁拾叁万伍仟捌佰元整 (¥5,335,800.00 元)**，其中不含税暂定总价为人民币(大写) **伍佰零叁万叁仟柒佰柒拾叁元伍角捌分 (¥5,033,773.58 元)**，增值税税金为人民币(大写) **叁拾万贰仟零贰拾陆元肆角贰分 (¥302,026.42 元)**，增值税税率为 **6%**。最终工程总造价，以甲、乙双方确认一致的工程造价为准。费用组成详见下表。表中每个岗位每人每月的监理费用为固定综合单价，不因各种因素而调整。

监理人员工程量清单表格

| 服务周期   | 序号 | 岗位名称   | 人数·月数 | 监理费用     | 合计         | 备注   |
|--|----|--------|-------|----------|------------|--|
|  |    |        |       | (元/月·人)  |            |  |
| 全服务周期<br>(暂按 2024 年 4 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日) | 1  | 总监理工程师 | 45    | 23584.91 | 1061320.75 | 1、年龄不超过 50 岁，从事工程建设管理工作 10 年以上，具备工程施工或设计经验。<br>2、大学本科及以上学历，工民建(类似专业)专业，中级以上职称。<br>3、国家注册监理工程师，从事监理工作 5 年以上，常驻现场，具备 2 个以上同等规模项目总监经验。有类似项目的幕墙、装配式和铝模工艺管理等经验。有类似项目的全装修过程经验。需有头部房企(当年排名前 20 强)的服务经验。<br>4、在本公司工作 3 年以上。<br>5、遵纪守法，思维敏捷，沟通能力强，敬业精神好。<br>6、考勤打卡每月不少于 22 天。 |
|  | 2  | 资料员    | 45    | 7547.17  | 339622.64  | 1、年龄不超过 35 岁，从事工程建设管理工作 2 年以上。<br>2、大专以上学历。<br>3、具备监理员上岗工作证书。类似工程的监理工作。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。  |
|  | 3  | 土建专监   | 78    | 13018.87 | 1015471.70 | 1、年龄不超过 35 岁，从事工程建设管理工作 5 年以上。<br>2、大学专科以上学历。<br>3、持有中级职称或者二级建造师资格。从事监理工作 2 年以上，具有国家或地方监理上岗证书。有类似项目的幕墙、装配式和铝模等工艺的全过程管理经验。需有头部房企  |



杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

监理人员工程量清单表格

| 服务周期 | 序号 | 岗位名称  | 人数·月数 | 监理费用     | 合计        | 备注  |
|------|----|-------|-------|----------|-----------|---|
|      |    |       |       | (元/月·人)  |           |   |
|      |    |       |       |          |           | (当年排名前 20 强) 的服务经验。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法, 廉洁奉公, 勤奋工作, 专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。  |
|      | 4  | 土建监理员 | 39    | 8490.57  | 331132.08 | 1、年龄不超过 35 岁, 从事工程建设管理工作 2 年以上。<br>2、大专以上学历。<br>3、具备监理员上岗工作证书; 类似工程的监理工作。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法, 廉洁奉公, 勤奋工作, 专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。  |
|      | 5  | 幕墙专监  | 19    | 13018.87 | 247358.49 | 1、年龄不超过 45 岁, 从事工程建设管理工作 10 年以上。<br>2、大学专科以上学历。<br>3、持有中级职称或者二级建造师资格证。从事监理工作 2 年以上, 具有国家或地方监理上岗证书。有类似项目的幕墙管理全过程经验。需有头部房企(当年排名前 20 强)的服务经验。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法, 廉洁奉公, 勤奋工作, 专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。 |
|      | 6  | 安装专监  | 61    | 13018.87 | 794150.94 | 1、年龄不超过 45 岁, 从事工程建设管理工作 10 年以上。<br>2、大学专科以上学历。<br>3、持有中级职称或者二级建造师资格证。从事监理工作 2 年以上, 具有国家或地方监理上岗证书。有类似项目的全过程经验。需有头部房企(当年排名前 20 强)的服务经验。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法, 廉洁奉公, 勤奋工作, 专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。     |



杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

监理人员工程量清单表格

| 服务周期 | 序号 | 岗位名称         | 人数·月数 | 监理费用     | 合计        | 备注  |
|------|----|--------------|-------|----------|-----------|---|
|      |    |              |       | (元/月·人)  |           |   |
|      | 7  | 安装监理员        | 58    | 8490.57  | 492452.83 | 1、年龄不超过 35 岁，从事工程建设管理工作 2 年以上。<br>2、大专以上学历。<br>3、具备监理员上岗工作证书；类似工程的监理工作。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。   |
|      | 8  | 园林专监         | 14    | 13018.87 | 182264.15 | 1、年龄不超过 35 岁，从事工程建设管理工作 5 年以上。<br>2、大学专科以上学历。<br>3、持有中级职称或者二级建造师资格证。从事监理工作 2 年以上，具有国家或地方监理上岗证书。有类似项目的园林景观管理全过程经验。需有头部房企（当年排名前 20 强）的服务经验。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。 |
|      | 9  | 安全专监（兼土建监理员） | 38    | 8490.57  | 322641.51 | 1、年龄不超过 35 岁，从事工程建设管理工作 5 年以上。<br>2、大学专科以上学历。<br>3、具有安全管理类资格证书。从事监理工作 2 年以上，具有国家或地方监理上岗证书。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。  |
|      | 10 | 精装专监         | 19    | 13018.87 | 247358.49 | 1、年龄不超过 35 岁，从事工程建设管理工作 5 年以上。<br>2、大学专科以上学历。<br>3、具有中级以上技术职称。从事监理工作 2 年以上，具有国家或地方监理上岗证书。有类似项目的精装修全过程管理经验。<br>4、在本公司工作一年以上。<br>5、遵纪守法，廉洁奉公，勤奋工作，专业水平符合要求。<br>6、考勤打卡每月不少于 26 天。                                |



杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

| 监理单位工程量清单表格 |    |      |                   |         |            |    |
|-------------|----|------|-------------------|---------|------------|----|
| 服务周期        | 序号 | 岗位名称 | 人数·月数             | 监理费用    | 合计         | 备注 |
|             |    |      |                   | (元/月·人) |            |    |
| 一、合计        |    |      | 1+2+3+4+5+6+7+8+9 |         | 5033773.58 |    |
| 二、税金        |    |      | 6%                |         | 302026.42  |    |
| 三、费用总价(元)   |    |      | 一+二               |         | 5335800.00 |    |

注：（1）监理人员费用“标准元/月”，本合同固定综合单价为单位监理周期（包括监理期限和相关服务期）内按合同规定的范围所提供的全部服务所需的费用，包括但不限于建立基本费用、协调费、差旅费用、伙食费、通讯费、办公用品费、生活及生活补助费用、交通费用、加班费、监理人应为其雇用人员缴纳的各种保险（包括但不限于外来人员综合保险费）、风险责任、现场检测设备仪器的费用、需要主要行政管理部门的证件费、监理人员工资奖金及疫情防控等费用、监理单位的企业管理费、利润、税金等一切监理单位按时按质完成合同所规定工作的所有直接和间接费用，且已包含监理服务各阶段之金额或者合同规定的其他应付款项；因提前施工，相关政府部门的处罚等风险需在报价中已综合考虑，甲乙双方各自承担因提前施工造成的各自的损失。

（2）所有监理人员须身体健康，并满足表中要求。

4.2 本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果，如进度产值确认/结算时执行税率发生调整，除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外，应以实际税率进行计算。甲乙双方一致同意，如将来因国家政策变化导致增值税税率调整，增值税税款按照价税分离后的不含税合同价款根据实际执行税率计算，合同总价以上述不含税合同价款与增值税税款为基础进行动态调整。甲方依据乙方开具的有效增值税专用发票列明的价税合计进行结算。

4.3 监理费计算方式：按甲方每月核对的乙方人数乘以相应综合单价进行计算（由甲方监督考勤，以甲方监督、确认的考勤记录为依据）。

4.4 监理人员考勤方式：

4.4.1 乙方收到甲方正式通知后开始进场，严格按照附件3《监理人员配备计划表》配置监理人员；

4.4.2 监理人为专职，乙方应根据施工现场的实际情况合理安排好各监理人员的作息时间和休息时间，总监每月在场工作时间不少于22天，监理人员每月在场工作时间不少于26天，并满足现场施工监理需要。监理人员每天上班、下班必须打卡考勤，上班打卡时间为8:30



杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

前,下班打卡时间为 18:00 后(严禁虚假打卡,若当天忘记打卡,须在五个工作日内提现在岗证明及补录考勤书面申请)。监理人员离开现场必须至少提前一天递交书面请假条(总监签字),由甲方项目经理签字批准后方可离开现场。(若遇紧急情况,需电话征得总监及甲方项目经理同意方可离开现场,返工回岗后 2 天内补交请假条)。

- 4.4.3 在一个季度内,经甲方同意,监理人员可根据现场施工管理需要安排调休(或值班)。
- 4.4.4 在一个监理计费周期(一个月度内),监理项目部的单个监理人员的出勤,最多按满勤考虑;若监理项目部单个监理人员出勤天数少于应出勤天数,则相应扣减监理费用【扣减规则:扣减监理费用=(每月监理费用/30 天)\*未出勤天数】。

第五条 监理费支付

- 5.1 进度款支付:当季应付监理费用的【85%】,每季度支付一次;累积支付总额不得超过合同总价的【85%】,超过后停止支付。甲方在每季度后一月【10】日前收到乙方加盖公章的付款审批单及等额度增值税专用发票,甲方在当月底月底前支付进度款,否则,付款时间顺延。
- 5.2 在完成结算且乙方按照合同及档案管理部门要求移交了档案资料、向甲方提供工程结算价款的全额增值税专用发票后,经甲方审核通过后【15】个工作日内,支付至结算价的【97%】。
- 5.3 此工程质保期自验收合格之日起【24】个月,保修期满且乙方在质保期内正常履行职责,接乙方书面请款报告后且经甲方委托的物业管理单位确认无任何质量问题之日起,甲方在【15】个工作日内向乙方付清(无息)【3%】质保金。
- 5.4 如因乙方未及时提供增值税专用发票或提供的增值税专用发票有瑕疵,甲方有权相应顺延款项支付。

第六条 监理人员

6.1 现场监理人员配置见下表:

| 楼栋    | 姓名  | 性别 | 年龄 | 职称  | 学历 | 专业     | 资格证编号                 | 本项目拟任岗位 |
|-------|-----|----|----|-----|----|--------|-----------------------|---------|
| 按项目实际 | 李顺  | 男  |    | 工程师 | 本科 | 施工管理   | 00422085;<br>44015558 | 总监理工程师  |
| 按项目实际 | 姜成彬 | 男  | 33 | 工程师 | 大专 | 建筑工程技术 | 44032881<br>00687334  | 土建监理工程师 |
| 按项目实际 | 黄乾  | 男  | 32 | 工程师 | 本科 | 建筑工程   | B19120135             | 土建监理工程师 |



杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

| 楼栋    | 姓名  | 性别 | 年龄 | 职称    | 学历 | 专业     | 资格证编号     | 本项目拟任岗位          |
|-------|-----|----|----|-------|----|--------|-----------|------------------|
| 按项目实际 | 先明波 | 男  | 37 | 工程师   | 大专 | 建筑工程技术 | B20090211 | 幕墙监理工程师          |
| 按项目实际 | 黄尊森 | 男  | 41 | 工程师   | 大专 | 建筑环境设备 | B18060102 | 安装监理工程师          |
| 按项目实际 | 雷亮  | 男  | 37 | 工程师   | 大专 | 机电安装工程 | B13020529 | 安装监理工程师          |
| 按项目实际 | 李勇  | 男  | 34 | 工程师   | 大专 | 建筑工程技术 | 44028249  | 园林监理工程师          |
| 按项目实际 | 姜开怀 | 男  | 35 | 工程师   | 大专 | 建筑工程技术 | B18090116 | 精装监理工程师          |
| 按项目实际 | 张宇  | 男  | 32 | 工程师   | 大专 | 机电一体化  | B21030086 | 安全专监<br>(兼土建监理员) |
| 按项目实际 | 马铭泽 | 男  | 24 | 助理工程师 | 大专 | 建筑工程技术 | C19080978 | 土建监理员            |
| 按项目实际 | 陈智  | 男  | 24 | 助理工程师 | 大专 | 建筑工程技术 | C21030401 | 安装监理员            |
| 按项目实际 | 马赫然 | 男  | 24 | 助理工程师 | 大专 | 建筑工程技术 | C21100295 | 安装监理员            |
| 按项目实际 | 刘莹  | 女  | 25 | 助理工程师 | 大专 | 建筑经济管理 | C19020358 | 资料员              |

6.2 监理人员包括总监在内的所有人员必须专职且常驻甲方项目现场，在本合同约定监理期间，不得兼任其他公司监理项目部的任何职务。监理人员的出勤要求为：总监理工程师和监理员常驻现场；节假日现场办公人员不得少于非节假日办公人员 1/2；无论在何种情况下，只要工地有施工人员施工，就必须有监理人员在现场；如有特殊情况须书面向甲方请假。

6.3 乙方项目部监理人员变动，须提前 5 日以书面形式向甲方项目经理部申报，待甲方批准后方可实施，且应代之以同等技能的人员，该人员在其前任离岗同时到岗。

6.4 若监理人员履行合同不力，甲方有权要求更换乙方相关人员，乙方在接到甲方书面通知后 5 日内予以更换同等技能的人员，该人员在其前任离岗同时到岗。

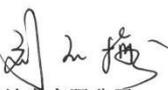
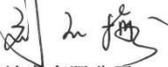
6.5 乙方项目部在未得到甲方项目经理部书面批准之前，不得擅自撤离甲方项目现场。



杨梅岗、格水村城市更新项目(01-02、01-03、A-02 和 A-09)监理服务合同(基础以上部分)

- 附件 1 《监理工作内容》
- 附件 2 《监理工作界面》
- 附件 3 《监理人员配备计划表》
- 附件 4 《监理工作指南》
- 附件 5 《工程付款管理办法》
- 附件 6 《工程结算管理办法》
- 附件 7 《招标答疑》
- 附件 8 《约谈记录》
- 附件 9 《关于及时支付劳动者报酬的承诺函》
- 附件 10 《阳光合作协议》

(本页以下无正文,为签署页)

甲方(签章): **深圳朗泓房地产有限公司**  
地址: **深圳市龙岗区龙岗街道龙岗社区  
杨田路龙河工业区 5 号办公楼 A 座**  
法定代表人(签章):   
委托代理人(签章):   
开户全称: **深圳朗泓房地产有限公司**  
开户银行: **招商银行股份有限公司深圳  
龙城支行**  
帐号: **4420 1542 0000 5251 8863**  
纳税识别号: **9144 0300 7925 6498 9C**

乙方(签章): **深圳科宇工程顾问有限公司**  
地址: **深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮  
祥云 2 栋 A 座 4601**  
法定代表人(签章):   
委托代理人(签章):   
开户全称: **深圳科宇工程顾问有限公司**  
开户银行: **中国建设银行深圳福田保税区支行**  
帐号: **4420 1540 6000 5251 8476**  
纳税识别号: **9144 0300 1923 4911 80**



## 二、投标人履约评价情况

| 2、投标人履约评价情况（不评审） |                  |                           |        |             |
|------------------|------------------|---------------------------|--------|-------------|
| 序号               | 建设单位             | 工程名称                      | 履约评价情况 | 评价时间        |
| 1                | 腾讯科技(深圳)有限公司     | 腾讯深圳总部项目 DY01-04 地块工程监理服务 | 优      | 2023年10月20日 |
| 2                | 深圳市坪山区城市建设投资有限公司 | 坪山城投智园项目（监理）              | 优秀     | 2023年5月     |
| 3                | 深圳市罗湖区建筑工程工务署    | 翠竹外国语学校（一部）拆迁工程监理         | 优      | 2023年2月13日  |
| 4                | 深圳市光明天健文体发展有限公司  | 深圳市光明区上村文体中心新建项目          | 优秀     | 2023年4月19日  |
| 5                | 深圳市大鹏新区建筑工程工务署   | 谭屋围城市更新配套学校（监理）           | 合格     | 2023年4月25日  |

## 1. 腾讯深圳总部项目 DY01-04 地块工程监理服务

| 供应商评估结果                 |                   |     |   |       |        |   |
|-------------------------|-------------------|-----|---|-------|--------|---|
| 项目名称 腾讯深圳总部项目-DY01-04街坊 |                   |     |   |       |        |   |
| 合同名称 DY01-04 地块工程监理服务   |                   |     |   |       |        |   |
| 供应商名称 深圳科宇工程顾问有限公司      |                   |     |   |       |        |   |
| 专业名称 工程监理               |                   |     |   |       |        |   |
| 大项                      | 小项                | 权重  | 评分标准范围  | 评分    | 评分标准等级 | 评分标准  |
| 1. 质量管理                 |                   | 45% |   | 91.95 |        |   |
| 1.1                     | 1.1服务人员架构及能力      | 20% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 90    | 优秀     | 优秀: 到岗人员技术及管理水平突出, 人员稳定;<br>良好: 到岗人员经验丰富, 主要人员稳定;<br>合格: 人员架构、数量、履历满足合同要求, 人员到岗率匹配要求;<br>不合格: 到岗人员数量或经验不符合要求, 出现主要人员间歇性不到位或长期不到   |
| 1.2                     | 1.2服务单位出席会议       | 10% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 92    | 优秀     | 优秀: 能自发组织会议并有好的解决问题思路及结论;<br>良好: 积极主动参与讨论, 会前准备充分, 高效解决会议上讨论的问题。<br>合格: 人员到位、满足要求, 且按要求出席相关会议并执行会议内容;<br>不合格: 主要人员未经协商缺席会议, 或会议结论执行效率低;   |
| 1.3                     | 1.3服务单位的服务质量      | 35% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 90    | 优秀     | 优秀: 提供服务的质量超出预期, 对项目进度、质量、安全、成本等有正面影响;<br>良好: 服务单位在过程中保质保量完成合同规定工作内容;<br>合格: 服务单位在过程中出现少量质量问题, 但不涉及功能使用与质量缺陷, 且能及时配合整改并达到质量要求;<br>不合格: 如经常接到投诉, 或出现大量质量问题甚至质量事故, 或质量问题未能及时整改或经多次整改仍未达标; |
| 1.4                     | 1.4服务单位的服务范围及规范   | 35% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 95    | 优秀     | 优秀: 服务单位主动承担合同外或范围不清晰的工作, 并完成度高;<br>良好: 服务单位能够承担部分合同外或范围不清晰的工作, 且配合度良好;<br>合格: 服务单位按合同约定提供服务, 满足工程日常要求;<br>不合格: 如经常接到投诉, 或不愿意承担职责范围内工作, 并改善无效;  |
| 2. 进度管理                 |                   | 45% |   | 89.75 |        |   |
| 2.1                     | 2.1项目进度计划管理       | 50% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 88    | 优秀     | 优秀: 主动推行计划并提供优质服务, 对项目整体进度有正面影响;<br>良好: 进度符合计划, 且能够匹配项目整体进展;<br>合格: 执行进度有轻微滞后, 但未影响节点及整体进度安排;<br>不合格: 检查期间出现关键路径工作延误且无法追赶;  |
| 2.2                     | 2.2与业主方的沟通        | 25% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 91    | 优秀     | 优秀: 积极主动沟通协调, 主动解决问题, 提前告知业主并做好风险预警;<br>良好: 与业主方沟通有效, 配合良好;<br>合格: 沟通问题能及时整改, 未导致成本、进度、质量方面的负面影响;<br>不合格: 沟通不顺畅或不到位, 或不能及时整改或整改无效者, 导致成本、进度、质量方面的负面影响;                                  |
| 2.3                     | 2.3与项目其他相关方的协调或配合 | 25% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 92    | 优秀     | 优秀: 主动提出关于相关方的风险, 协调或配合解决问题, 对项目进度有正面影响;<br>良好: 积极协调配合其他相关方工作, 正常推进项目计划;<br>合格: 沟通问题能及时整改, 未导致成本、进度、质量方面的负面影响;<br>不合格: 如因缺乏协调配合, 导致成本、进度、质量的负面影响, 建议为不合格。                               |
| 3. 合约管理                 |                   | 10% |   | 88.5  |        |   |
| 3.1                     | 3.1施工单位的付款        | 50% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 87    | 优秀     | 如评审期中没有提出付款申请, 可把本项不计算在评分中, 总分按比例计算;<br>优秀: 严格按合同付款条款申报, 资料完善, 没有出现误差;<br>良好: 与评估金额相差5%及以内, 申报的时间金额与服务进度与服务内容一致;<br>合格: 相差5%以上, 10%以内, 申报的时间金额与服务进度与服务内容基本保持一致;                         |

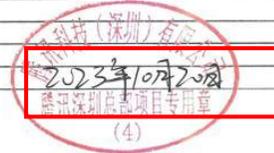




|     |                      |     |   |    |    |  |
|-----|----------------------|-----|---|----|----|--|
| 3.2 | 3.2服务单位的变更、<br>结算、索赔 | 50% | 优秀: 85-100分<br>良好: 75-84分<br>合格: 60-74分<br>不合格: 0-59分 | 90 | 优秀 | 如评审期没有提出违反合同约定的变更或索赔,可把本项不计算在评分中,总分按比例计算;<br>优秀: 按照合同计价原则申报, 新单价报价低于市场平均水平, 资料完整, 在规定时间内申报;<br>良好: 按照合同计价原则申报, 新单价报价与市场平均水平持平, 资料比较完整, 在规定时间内申报;<br>合格: 按照合同计价原则申报, 部分新单价报价高于市场平均水平, 资料不完整, 但能及时调整补充, 在规定时间内申报;<br>不合格: 不按照合同计价原则申报, 新单价报价高于市场平均水平较多, 资料缺失 |
| 4.  | 特殊事件附加<br>评估         |     | ±5  | 0  |    | 附加评估指在原有得分基础上进行加分或扣分。<br>若发生特殊事件对项目造成正面影响, 重大节点提前完成, 获得市级及以上政府部门评奖, 根据影响程度, 建议增加一定分值, 上限为5分;<br>若发生重大服务过失, 或交付成果存在重大缺陷, 或因自身原因造成进度严重滞后等, 对项目造成严重影响及损失, 根据事件影响程度, 建议扣减一定分值, 下限为5分   |
| 总分  | 90.615               |     |   |    | 优秀 |  |

评语记录

监理工作整体平稳, 对现场安全、质量管控较好, 日常沟通、会议组织等井然有序, 但质量整改未形成系统性措施





## 2. 坪山城投智园项目（监理）

2023年5月监理履约评价

合同附件 5：监理合同履约评分标准

| 序号 | 内容       | 单项分值 | 考评内容  | 履约行为表现   | 扣分标准      | 履约方式 |    |
|----|----------|------|---|--|-----------|------|----|
|    |          |      |   |  |           | 日常   | 成果 |
| 一  | 现场监理班子成员 | 35   |   |  |           |      |    |
| 1  | 人员       | 30   | 1.1 人员数量、履约情况   | 1.1.1 监理人任命的总监理工程师与投标承诺书或合同不一致                                       | 扣 5 分/次   | 日常   |    |
|    |          |      |   | 1.1.2 监理班子人员投标承诺书或合同不相符  | 扣 2 分/人   | 日常   |    |
|    |          |      |   | 1.1.3 监理班子人员变动未办理变更登记报备手续  | 扣 2 分/人·次 | 日常   |    |
|    |          |      |   | 1.1.4 未经发包人同意总监理工程师无故缺席工地例会或重要会议                                     | 扣 2 分/次   | 日常   |    |
|    |          |      |   | 1.1.5 对于需要持证上岗的岗位使用不具有相应资格的人员  | 扣 5 分/人   | 日常   |    |
|    |          |      |   | 1.1.6 主要监理人员未取得安全生产监理培训证书  | 扣 1 分/人   |      | 成果 |
|    |          |      |   | 1.1.7 项目监理班子成员实际“进场”数量与《工程项目监理最少人数配置参照表》相比，比例在 0~1/3（不含）之间           | 扣 8 分/阶段  |      | 成果 |
|    |          |      |   | 1.1.8 项目监理班子成员实际“进场”数量与《工程项目监理最少人数配置参照表》相比，比例在 1/3（含）~2/3（不含）之间扣 5 分 | 扣 5 分/阶段  |      | 成果 |
|    |          |      |   | 1.1.9 不遵循监理职业道德准则和行为规范   | 扣 15 分    |      | 成果 |
|    |          |      |   | 1.1.10 仅在项目挂名不实际履行职责   | 扣 15 分    | 日常   |    |
|    |          |      | 1.2 现场监理班子就餐情况  | 1.2.1 监理班子就餐情况：与施工单位搭伙就餐的  | 扣 5 分     |      | 成果 |
| 2  | 设备       | 5    | 2.1 仪器设备配置情况（未按规定配置或与投标承诺不一致）                                 | 2.1.1 与投标承诺或合同配置不一致，每缺一项   | 扣 3 分     |      | 成果 |
|    |          |      |   | 2.1.2 数量至少一个   | 扣 2 分     |      | 成果 |
|    |          |      |   | 2.1.3 性能差，不能满足正常工作需要，或降低型号   | 扣 2 分/个   |      | 成果 |
| 二  | 过程       | 65   |   |  |           |      |    |
| 3  | 质量控制     | 20   | 3.1 熟悉有关规范、合同和施工图，参加设计交底会议，提出相关建议或意见                          | 3.1.1 不熟悉相关规范、法规、技术标准、设计文件、合同和施工图，在图纸会审时，很多问题都还不知道的，或未参加设计交底会议       | 扣 1 分/次   | 日常   |    |
|    |          |      |   | 3.2 审查和批准施工组织设计，核实并签发施工必须遵循的相关质量文件                                   | 扣 2 分/次   | 日常   |    |
|    |          |      | 3.3 监理规划、监理实施细则   | 3.3.1 未针对本项目的情况，进行编制   | 扣 1 分     |      | 成果 |
|    |          |      |   | 3.3.2 实施细则中未确定质量控制重点、各质量控制工作流程和监理措施                                  | 扣 3-5 分   |      | 成果 |
|    |          |      |   | 3.3.3 工程有关文件签字、盖章手续不齐全或不符合有关规定的                                      | 扣 0.5 分/处 |      | 成果 |
|    |          |      | 3.4 原材料、半成品、构配件以及安装设备的检查和确认，见证送检                              | 3.4.1 未按要求审查进场工程材料的质量证明文件及承包人按有关规定进行的试验检测结果                          | 扣 5 分/次   | 日常   |    |
|    |          |      |   | 3.4.2 指定承包人购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定生产商、供应商的                          | 扣 3 分/次   | 日常   |    |
|    |          |      | 3.4.3 未实行见证取样送检的  | 扣 3 分/次  | 日常        |      |    |
|    |          |      | 3.4.4 经检验不符合技术标准或者设计要求的建筑材料、建筑构配件和设备，未就地封存、未做好记录，未及时通知有关单位处理的 | 扣 3 分/次  | 日常        |      |    |



|                 |                                |   |   |         |    |    |
|-----------------|--------------------------------|---|---|---------|----|----|
|                 |                                |   | 3.5.1 未督促施工单位按图施工   | 扣5分/次   | 日常 |    |
|                 |                                | 3.5 对施工质量进行全过程的监督管理   | 3.5.2 未按规定组织分项、分部工程和隐蔽工程验收的,或验收不合格也放行   | 扣3分/次   | 日常 |    |
|                 |                                |   | 3.5.3 发生重大工程质量事故后隐瞒不报、谎报、拖延上报或破坏事故现场的   | 扣3分/次   | 日常 |    |
| 4               | 安全文明管理                         | 4.1 规划、细则、人员、制度   | 4.1.1 监理规划未包括安全监理内容,或虽包括,但内容未明确以下内容任意一项的:安全监理范围、内容、工作程序和制度措施、人员配备计划和职责              | 扣1分/项   |    | 成果 |
|                 |                                |   | 4.1.2 未建立危险性较大的分部分项工程安全管理制度   | 扣1分/项   |    | 成果 |
|                 |                                |   | 4.1.3 未将危险性较大的分部分项工程列入监理规划,并针对工程特点、周边环境和施工工艺等,制定安全监理工作流程、方法和措施                      | 扣1-2分/项 |    | 成果 |
|                 |                                |   | 4.1.4 未按相关规定对危险性较大的分部分项工程编制监理实施细则,或虽编制但未明确以下内容任意一项的:安全监理的方法、措施和控制要点、对承包人安全技术措施的检查方案 | 扣1分/项   |    | 成果 |
|                 |                                |   | 4.1.5 安全人监理人员未到位  | 扣1分/人·次 | 日常 |    |
|                 |                                | 4.2 安全技术措施、专项施工方案、应急救援预案和安全防护措施费使用计划的审查                                     | 4.2.1 未按规定审查  | 扣2分/项   |    | 成果 |
|                 |                                | 4.3 对高边坡、深基坑、隧道、桥梁、石方爆破等工程专项施工方案执行情况的检查                                     | 4.3.1 没检查   | 扣2分/次   | 日常 |    |
|                 |                                |   | 4.3.2 检查不到位或发现问题没有及时纠正  | 扣1分/次   | 日常 |    |
|                 |                                | 4.4 对施工现场围挡、临时排水、临时支护(防护)、施工车辆运输、施工机械作业、降尘、降噪、临时交通组织、施工周边环境清理等文明施工方面的检查督导情况 | 4.4.1 围挡不完全或有破洞没及时修复  | 扣1分/次   | 日常 | -1 |
|                 |                                |   | 4.4.2 临时排水、支护没有起到实际作用   | 扣1分/次   | 日常 |    |
|                 |                                |   | 4.4. 交通阻塞,接到合理的环境污染的投诉  | 扣1分/次   | 日常 |    |
|                 |                                | 4.5 监理旁站  | 4.5.1 未对关键工序、部位等重要施工环节、事故易发工序实施旁站监理   | 扣5分/次   | 日常 |    |
|                 |                                |   | 4.5.2 旁站记录不齐全   | 扣1分/次   | 日常 | -1 |
|                 |                                |   | 4.5.3 未按监理规划、监理实施细则要求开展安全监理工作   | 扣3分/次   | 日常 |    |
|                 |                                | 4.6 资格审查  | 4.6.1 未审查分包单位资质和人员资格  | 扣1分/次   | 日常 |    |
|                 |                                |   | 4.6.2 未审查施工单位安全生产许可证、三类人员安全生产考核合格证  | 扣1分     |    | 成果 |
|                 | 4.6.3 未审核特种作业人员上岗证             | 扣1分   |   | 成果      |    |    |
| 4.7 安全及文明施工措施费用 | 4.7.1 未对安全及文明施工措施费用的使用进行监控     | 扣2分/次   | 日常  |         |    |    |
| 4.8 安全隐患检查、跟踪落实 | 4.8.1 未有效落实监理安全检查制度            | 扣1分/次   | 日常  |         |    |    |
|                 | 4.8.2 未对重大危险源进行监控              | 扣2分/次   | 日常  | -2      |    |    |
|                 | 4.8.3 未检查施工现场各种安全标志和安全防护措施达标情况 | 扣1分/次   | 日常  |         |    |    |



|   |            |  |  |   |       |    |    |
|---|------------|--|--|---|-------|----|----|
|   |            |  | 4.8.4 未按规定核查施工现场施工起重机械、整体提升脚手架、模板等自升式架设设施和安全设施的验收手续          | 扣2分/次   | 日常    |    |    |
|   |            |  | 4.8.5 没有及时督促施工单位整改完善或督促不力的                                   | 扣1分/次   | 日常    |    |    |
|   |            | 4.9 主管部门检查中发现的问题整改落实                   | 4.9.1 在限定时间结束后未整改完毕的   | 扣1分/次   | 日常    | -1 |    |
| 5 | 进度控制       | 5                                      | 5.1 审核施工总进度计划, 施工各阶段、年、季、月度的进度计划, 并控制其执行, 及时调整施工总进度, 必要时做调整。 | 5.1.1 未审查进度计划, 或未控制执行                           | 扣2分/次 | 日常 |    |
|   |            |  | 5.2 施工进度计划的跟踪与调整   | 5.2.1 未将进度计划值与实际值进行比较, 未对影响进度的原因进行分析            | 扣2分/次 | 日常 |    |
|   |            |  |  | 5.2.2 未在每月、季、年提交必要的进度控制报告                       | 扣2分/次 | 日常 | -2 |
|   |            |  |  | 5.2.3 实际进度过慢且为承包单位的原因, 未要求、督促承包单位采取必要的措施加快施工进度的 | 扣2分/次 | 日常 |    |
|   |            | 5.3 工期控制                               | 5.3.1 未有主动控制工程的各阶段工期   | 扣3分   |       | 日常 |    |
|   |            |  | 5.3.2 监理单位原因导致实际工期超过合同工期                                     | 扣5分   |       | 日常 |    |
| 6 | 投资控制       | 5                                      | 6.1 施工阶段各年度、季度、月度资金使用计划                                      | 6.1.1 未编制                                       | 扣2分/项 |    | 成果 |
|   |            |  |  | 6.1.2 虽编制但不切实可行或未控制其执行                          | 扣1分/项 |    | 成果 |
|   |            | 6.2 工程计量                               | 6.2.1 不属于计量范围的, 而给予了计量                                       | 扣3分/项   | 日常    |    |    |
|   |            |  | 6.2.2 不按现场实际、合同约定对工程变更进行判定                                   | 扣3分/项   | 日常    |    |    |
|   |            |  | 6.2.3 未在约定的时间内进行计量   | 扣2分/项   | 日常    |    |    |
|   |            | 6.3 工程支付                               | 6.3.1 中期支付未在计量完成的基础上, 总监理工程师就签署了支付证书                         | 扣2分/次   | 日常    |    |    |
|   |            |  | 6.3.2 对工程造价咨询机构审核的工程中期支付、工程竣工结算, 不予以配合                       | 扣2分/次   | 日常    |    |    |
|   |            | 6.3.3 对工程竣工结算报表审核不认真, 超出工程造价咨询机构审核5%以上 | 扣5分/次  |   | 成果    |    |    |
| 7 | 竣工结算<br>监理 | 5                                      | 7.1 竣工验收及移交  | 7.1.1 不协助组织竣工验收                                 | 扣1分   |    | 成果 |
|   |            |  |  | 7.1.2 未及时移交相关资料                                 | 扣1分   |    | 成果 |
|   |            | 7.2 工程档案整理送审                           | 7.2.1 不组织工程档案整理  | 扣1分/次   | 日常    |    |    |
|   |            |  | 7.2.2 未及时送审  | 扣2分   |       | 成果 |    |
|   |            | 7.3 工程审计配合                             | 7.3.1 不配合结算审计  | 扣1分/次   |       |    |    |
|   |            | 7.4 积极检查跟踪保修期工程缺陷, 及时督促施工单位维修完善        | 7.4.1 不管   | 扣3分/次   | 日常    |    |    |
|   |            | 7.4.2 不及时督促                            | 扣1分/次  | 日常  |       |    |    |



|    |               |           |   |   |       |    |    |  |
|----|---------------|-----------|---|---|-------|----|----|--|
| 8  | 管理            | 5         | 8.1 信息管理                                | 8.1.1 未进行各种工程信息的收集、整理、存档  | 扣1分/次 | 日常 |    |  |
|    |               |           |   | 8.1.2 未按要求提供工程项目管理报表  | 扣1分/次 | 日常 |    |  |
|    |               |           |   | 8.1.3 工程例会、监理月报、监理工程总结内容不齐全、未按规定上报或不及时报送  | 扣1分/次 | 日常 | -1 |  |
|    |               | 8.2 组织与协调 | 8.2.1 未认真审查施工单位、分包单位以及材料、设备、构配件等供应单位的资格 | 扣1分/次   | 日常    |    |    |  |
|    |               |           | 8.2.2 未认真督促施工单位执行需整改项                   | 扣2分/次   | 日常    |    |    |  |
|    |               | 8.3 风险管理  | 8.3.1 未协助处理与保险有关的事宜                     | 扣1分/次   | 日常    |    |    |  |
| 9  | 诚信            | 5         | 诚信情况                                    | 9.1.1 在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密资料，   | 扣5分   | 日常 |    |  |
|    |               |           |   | 9.1.2 对违法违规行隐瞒不报情况，   | 扣5分   | 日常 |    |  |
| 10 | 直接判定为履约不合格的情况 |           | 直接判定为履约不合格的情况                           | 1、未发现或发现未按程序处理施工单位在工程质量、计量、签证等方面弄虚作假的情况，且给予办理了相关手续的。<br>2、放行或将不合格建筑材料、构配件和设备按照合格签字；或弄虚作假送检试样的；或明示或暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的；或不符合招标文件要求的材料、设备。<br>3、工程建设过程中由于监理过失造成工程质量低劣，而在交付使用后发生的重大质量事故，或因工程质量达不到合格标准，而需要加固、返工或报废，直接经济损失10万元以上的重大质量事故；<br>4、施工现场发生造成死亡2人及以上的安全事故，或发生重伤3人及以上的重大质量安全事故。<br>5、对不合格的建筑工程按照合格工程验收的。<br>6、现场监理人员服务不到位，书面收到我中心的书面警告通告单三单及其以上者；<br>7、发生收受贿赂或与施工单位串通损害业主利益行为。 |       |    |    |  |
| 合计 |               | 100       |   |   |       |    | 92 |  |

注：优秀分值：90分（不含本数）-100分（含本数），良好分值：80分（不含本数）-90分（含本数），合格分值：60分（不含本数）-80分（含本数），不合格分值：0分-60分（含本数）。

城投智园项目专用章  
 （技术资料专用，经济合同及担保无效）

### 3. 翠竹外国语学校（一部）拆建工程

罗湖区人民政府 LUOHU  
www.szlh.gov.cn

请输入您想要搜索的内容

首页 | 万象罗湖 | 政务公开 | 政务服务 | 政民互动

首页 > 政务公开 > 重点领域信息公开 > 工程建设 > 合同履约信息

#### 罗湖区建筑工务署2023年第一季度合同履约信息

来源：罗湖区建筑工务署 发布时间：2023-04-19

| 序号 | 项目名称                               | 合同类型 | 履约单位名称  | 考核结果 | 备注 |
|----|------------------------------------|------|---|------|----|
| 1  | “一揽一中心”项目                          | 代建   | 深圳市万科发展有限公司（施工总承包单位：中国建筑第四工程局有限公司/深圳市建匠工程有限公司，地基与基础工程施工单位：中建四局第五建筑工程有限公司） | 合格   |    |
| 2  | 布心小学拆建工程                           | 代建   | 深圳市天健（集团）股份有限公司（施工总承包单位：中国建筑第三局第二建设工程有限公司）                                | 良    |    |
| 3  | 布心中学改扩建工程                          | 代建   | 深圳市天健（集团）股份有限公司（施工总承包单位：中国建筑第八工程局有限公司）                                    | 优    |    |
| 4  | 翠竹外国语学校（一部）拆建工程                    | 代建   | 深圳市天健（集团）股份有限公司（施工总承包单位：中建八局第一建设有限公司）                                     | 良    |    |
| 5  | 水莲小学改扩建工程                          | 代建   | 深圳市天健（集团）股份有限公司（施工总承包单位：中建三局第二建设工程有限公司有限责任公司）                             | 优    |    |
| 6  | 松泉中学改扩建工程                          | 代建   | 深圳市天健（集团）股份有限公司（施工总承包单位：中建三局第二建设工程有限公司有限责任公司）                             | 优    |    |
| 7  | 泰宁小学拆建工程                           | 代建   | 深圳市天健（集团）股份有限公司（施工总承包单位：中国建筑第八工程局有限公司）                                    | 良    |    |
| 8  | 陶金山小学改扩建工程                         | 代建   | 深圳市天健（集团）股份有限公司（施工总承包单位：中建三局第二建设工程有限公司有限责任公司）                             | 良    |    |
| 9  | 布吉南环路（西环路至禾坑路段）建设工程一期（龙岗大道至禾坑路段）工程 | 代建   | 中国建筑第八工程局有限公司（施工总承包单位：中国水利水电第七工程局有限公司）                                    | 合格   |    |



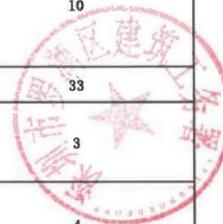
|    |                                     |    |   |     |   |
|----|-------------------------------------|----|---|-----|---|
| 10 | 罗湖棚改红线外市政配套项目                       | 代建 | 同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司(施工总承包单位:深圳市罗湖建筑安装工程局有限公司) | 不合格 | 自公示期2023年4月19日起3个月内(从开标之日起计算)拒绝参与我委工程投标 |
| 11 | 莲塘地区03-14地块小学新建工程                   | 施工 | 中隆深圳装饰有限公司                                    | 中   |   |
| 12 | 莲塘地区法定图则05-20地块项目                   | 施工 | 中建八局第一建设有限公司                                  | 良   |   |
| 13 | 布心片区05-07地块高中新建工程                   | 施工 | 深圳恒享实业集团有限公司                                  | 良   |   |
| 14 | 桂园中学改扩建工程                           | 施工 | 中国建筑第八工程局有限公司                                 | 良   |   |
| 15 | 深圳市人民医院门诊楼外立面改造工程                   | 施工 | 深圳恒享实业集团有限公司                                  | 中   |   |
| 16 | 东昌小学二期工程                            | 施工 | 深圳市鹏润达控股集团有限公司                                | 良   |   |
| 17 | 罗湖外国语学校全寄宿制高中新建工程                   | 施工 | 深圳市路桥建设集团有限公司/深圳市市政工程总公司                      | 良   |   |
| 18 | 地铁14、17号线清水河站连接通道及出站口建设项目           | 施工 | 深圳市交通工程集团有限公司                                 | 良   |   |
| 19 | 翠园中学东晓校区改扩建工程                       | 施工 | 深圳市华星建设集团股份有限公司                               | 中   |   |
| 20 | 莲南小学改扩建工程                           | 施工 | 深圳市第一建筑工程有限公司                                 | 良   |   |
| 21 | 清水河一路、清水河五路建设工程施工总承包合同              | 施工 | 中海天工集团有限公司                                    | 合格  |   |
| 22 | 特力·吉盟黄金首饰产业园升级改造项目装修建设工程施工总承包(重新招标) | 施工 | 深圳市路桥建设集团有限公司                                 | 良   |   |
| 23 | 新秀罗芳片区09-10地块幼儿园新建工程                | 施工 | 中国南海工程有限公司                                    | 合格  |   |

|    |                           |    |                   |    |  |
|----|---------------------------|----|-------------------|----|--|
| 24 | 安芳小学改扩建工程                 | 施工 | 中国南海工程有限公司        | 中  |  |
| 25 | 横湖片区07-03地块幼儿园新建工程        | 施工 | 中国南海工程有限公司        | 合格 |  |
| 26 | 粤海体育休闲公园(二期)新建工程          | 施工 | 深圳文科园林股份有限公司      | 中  |  |
| 27 | 莲塘地区03-14地块小学新建工程         | 监理 | 深圳市奥源建设监理有限公司     | 中  |  |
| 28 | 莲塘地区法定图则05-20地块项目         | 监理 | 深圳市九州建设科技股份有限公司   | 良  |  |
| 29 | 罗湖区分幼保健院改扩建工程             | 监理 | 上海建科工程咨询有限公司      | 合格 |  |
| 30 | "一馆一中心"项目                 | 监理 | 深圳市恒源建设工程项目管理有限公司 | 合格 |  |
| 31 | 布心片区05-07地块高中新建工程         | 监理 | 深圳市华建工程项目管理有限公司   | 良  |  |
| 32 | 桂园中学改扩建工程                 | 监理 | 深圳市九州建设科技股份有限公司   | 良  |  |
| 33 | 东晓派出所原址拆除重建工程             | 监理 | 深圳市晨光建设监理有限公司     | 合格 |  |
| 34 | 深圳市人民医院门诊楼外立面改造工程         | 监理 | 深圳市祺诚建设工程咨询有限公司   | 中  |  |
| 35 | 布心小学拆建工程                  | 监理 | 深圳市城建监理有限公司       | 良  |  |
| 36 | 布心中学改扩建工程                 | 监理 | 深圳市九州建设科技股份有限公司   | 优  |  |
| 37 | 翠竹外国语学校(一部)拆建工程           | 监理 | 深圳科宇工程顾问有限公司      | 优  |  |
| 38 | 东昌小学二期工程                  | 监理 | 深圳市臻通建设监理有限公司     | 中  |  |
| 39 | 罗湖外国语学校全寄宿制高中新建工程         | 监理 | 深圳市大兴工程管理有限公司     | 合格 |  |
| 40 | 水库小学改扩建工程                 | 监理 | 深圳市恒源建设工程项目管理有限公司 | 优  |  |
| 41 | 松泉中学改扩建工程                 | 监理 | 深圳市城建监理有限公司       | 优  |  |
| 42 | 翠宁小学拆建工程                  | 监理 | 深圳市九州建设科技股份有限公司   | 良  |  |
| 43 | 陶盆山小学改扩建工程                | 监理 | 深圳市城建监理有限公司       | 良  |  |
| 44 | 地铁14、17号线清水河站连接通道及出站口建设项目 | 监理 | 深圳天邦建设工程咨询有限公司    | 良  |  |



深圳市罗湖区建筑工务署履约评价表（监理）

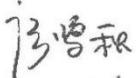
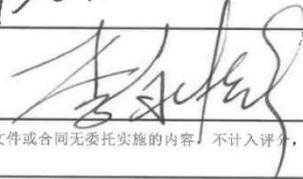
|      |                 |          |  |  |
|------|-----------------|----------|--|--|
| 工程名称 | 翠竹外国语学校（一部）拆建工程 |          | 承包商负责人   | 王成山<br>135 1082 5921   |
| 承包商  | 深圳科宇工程顾问有限公司    |          | 评价等级   | <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良<br><input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 合格<br><input type="checkbox"/> 不合格 |
| 总得分  | 91              |          | 评价时间   | 2023.2.13  |
| 建设单位 | 深圳市罗湖区建筑工务署     |          | 建设单位经办人  | 陈为   |
| 序号   | 分项内容            | 满分<br>分值 | 评价标准   | 得分情况   |
| 一    | 人员配备            | 24       |  | 24   |
| 1    | 人员数量要求          | 4        | 4分：配备监理人员的数量满足合同及监理工作的实际要求并能及时到位，人员调整得到业主的认可；<br>2分：配备监理人员的数量基本满足合同及监理工作的实际要求并能到位，人员调整得到业主的认可；<br>0分：配备监理人员的数量不满足合同及监理工作的实际要求。   | 4  |
| 2    | 专业配置要求          | 10       | 10分：配备的监理人员的专业满足监理合同要求且各专业人员保持稳定；<br>6分：配备的监理人员的专业基本满足监理合同要求且各专业人员保持相对稳定；<br>0分：配备的监理人员专业不满足监理合同要求且各专业人员调换频繁。  | 10   |
| 3    | 项目总监要求          | 10       | 10分：项目总监常驻现场且该总监具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平；<br>6分：项目总监基本常驻现场且该总监具有责任心、具有一定组织协调能力和专业的业务水平；<br>0分：项目总监未常驻现场或该总监无责任心、组织协调能力和专业的业务水平差。  | 10   |
| 二    | 履约质量            | 34       |  | 33   |
| 4    | 前期及设计阶段         | 3        | 4分：能够认真主动地完成监理合同约定的前期阶段各项监理工作；<br>2分：能够完成监理合同约定的前期阶段各项监理工作；<br>0分：不能够完成监理合同约定的前期阶段各项监理工作。  | 3  |
| 5    | 施工准备阶段          | 5        | 5分：能够认真主动地完成监理合同约定的施工准备阶段各项监理工作；<br>3分：能够完成监理合同约定的施工准备阶段各项监理工作；<br>0分：不能够完成监理合同约定的施工准备阶段各项监理工作。  | 4  |
| 6    | 工程质量控制          | 5        | 5分：监理质量符合监理合同的要求，监理工程师能够严格地依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施有效监理并对施工质量尽到监理责任；<br>3分：监理质量基本符合监理合同的要求，监理工程师基本能够依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施有效监理并对施工质量尽到监理责任；<br>0分：监理质量不符合监理合同的要求，监理工程师不能够依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施有效监理并对施工质量尽到监理责任。 | 5  |





|    |            |    |  |    |
|----|------------|----|--|----|
| 7  | 安全生产监督管理   | 5  | <p><b>5分：</b>监理安全符合监理合同的要求，监理工程师能够严格地依照有关法律、法规对工程安全实施监理并承担监理责任；对中型项目和危险性较大分部分项工程，编制安全监理方法和控制要点，能监督施工企业按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，及时制止违规施工作业。</p> <p><b>3分：</b>监理安全基本符合监理合同的要求，监理工程师基本能够依照有关法律、法规对工程安全实施监理并承担监理责任；对中型项目和危险性较大分部分项工程，编制安全监理方法和控制要点，基本能监督施工企业按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，制止违规施工作业。</p> <p><b>0分：</b>监理安全不符合监理合同的要求，监理工程师不能够依照有关法律、法规对工程安全实施监理并承担监理责任；对中型项目和危险性较大分部分项工程，未编制安全监理方法和控制要点，未能监督施工企业按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，未及时制止违规施工作业。</p> | 5  |
| 8  | 合同管理       | 5  | <p><b>5分：</b>能够及时公正地按照监理合同及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容；</p> <p><b>3分：</b>基本能够按照监理合同及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容；</p> <p><b>0分：</b>不能够按照监理合同及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容。</p>   | 5  |
| 9  | 资料管理       | 5  | <p><b>6分：</b>能够认真及时地按照监理合同要求做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作；</p> <p><b>3分：</b>基本能够按照监理合同要求做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作；</p> <p><b>0分：</b>不能够按照监理合同要求做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作。</p>  | 5  |
| 10 | 工程变更、预结算审核 | 6  | <p><b>6分：</b>能够准确详细地按照监理合同要求审核工程变更、预算、结算，且预算、结算结果与审定价误差率小于5%（不含5%）；</p> <p><b>3分：</b>基本能够按照监理合同要求审核工程变更、预算、结算，且预算、结算结果与审定价误差率在5%—10%之间（不含10%）；</p> <p><b>0分：</b>不能够按照监理合同要求审核工程变更、预算、结算，且预算、结算结果与审定价误差率在10%以上（含10%）。</p>   | 6  |
| 三  | 进度控制       | 10 |  | 6  |
| 12 | 进度控制       | 10 | <p><b>10分：</b>能够认真主动地控制项目的各阶段工期使其未超过施工合同工期；</p> <p><b>6分：</b>基本能够控制项目各阶段工期使其未超过施工合同工期；</p> <p><b>0分：</b>不能够控制项目各阶段工期或因监理工程师的责任造成施工合同工期延后。</p>  | 6  |
| 四  | 协调配合与服务    | 17 |  | 16 |
| 13 | 配合情况       | 8  | <p><b>8分：</b>能够依法、认真主动地配合建设单位及其它相关部门的工作和依法推动施工单位的工作；</p> <p><b>5分：</b>基本能够依法、认真主动地配合建设单位及其它相关部门的工作和依法推动施工单位的工作；</p> <p><b>0分：</b>不能够依法、认真主动地配合建设单位及其它相关部门的工作和依法推动施工单位的工作；</p>  | 8  |
| 14 | 检验设备的配置    | 5  | <p><b>5分：</b>检验设备的配置按招标文件及监理合同满足现场施工要求；</p> <p><b>3分：</b>检验设备的配置按招标文件及监理合同基本满足现场施工要求；</p> <p><b>0分：</b>检验设备的配置按招标文件及监理合同不满足现场施工要求；</p>   | 4  |
| 15 | 诚信情况       | 4  | <p><b>4分：</b>在没有得到相应许可的情况下，不对外公开涉及任何机密的资料；无串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象；</p> <p><b>2分：</b>在没有得到相应许可的情况下，基本做到不对外公开涉及任何机密的资料；无串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象；</p> <p><b>0分：</b>在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料；有串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象。</p>   | 4  |



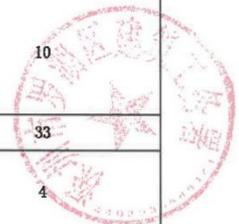
|   |               |     |  |    |
|---|---------------|-----|--|----|
| 五   | 第三方安全质量评估     | 15  | 15分：第三方评价结果为优秀<br>10分：第三方评价结果为合格<br>0分：第三方评价结果为不合格   | 12 |
| 六   | 直接判定为“不合格”的情形 | /   | 1、未经甲方批准，擅自更换总监理工程师（或总监代表）。<br>2、在工程建设中，存在弄虚作假、虚报冒报等行为，致使政府认定的部门审定结算价超过监理审核结算价20%的。<br>3、未发现或发现但未按程序处理施工单位在工程质量、计量、签证等方面弄虚作假行为，给甲方造成了实际损失的。<br>4、发生收受贿赂或与施工单位串通损害业主利益行为。<br>5、法律法规、招标文件、合同规定的其他情形。 |    |
|   | 合计            | 100 |  | 91 |
| 部室负责人意见：<br>   |               |     |  |    |
| 部室分管署领导意见：<br> |               |     |  |    |
| 注：规定的评分指标中，招标文件或合同无委托实施的内容，不计入评分，其分值按百分比折算后计入其他指标中或对其得分按百分比进行折算。                                |               |     |  |    |





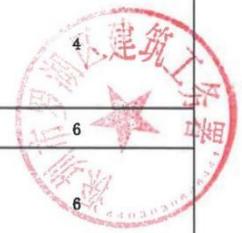
深圳市罗湖区建筑工务署履约评价表（监理）

|      |                 |          |  |  |
|------|-----------------|----------|--|--|
| 工程名称 | 翠竹外国语学校(一期)拆建工程 |          | 承包商负责人   | 王成山<br>135 1082 5921   |
| 承包商  | 深圳科宇工程顾问有限公司    |          | 评价等级   | <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良<br><input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 合格<br><input type="checkbox"/> 不合格 |
| 总得分  | 90              |          | 评价时间   | 2022.10.13   |
| 建设单位 | 深圳市罗湖区建筑工务署     |          | 建设单位经办人  | 陈为   |
| 序号   | 分项内容            | 满分<br>分值 | 评价标准   | 得分情况   |
| 一    | 人员配备            | 24       |  | 24   |
| 1    | 人员数量要求          | 4        | 4分：配备监理人员的数量满足合同及监理工作的实际要求并能及时到位，人员调整得到业主的认可；<br>2分：配备监理人员的数量基本满足合同及监理工作的实际要求并能到位，人员调整得到业主的认可；<br>0分：配备监理人员的数量不满足合同及监理工作的实际要求。   | 4  |
| 2    | 专业配置要求          | 10       | 10分：配备的监理人员的专业满足监理合同要求且各专业人员保持稳定；<br>6分：配备的监理人员的专业基本满足监理合同要求且各专业人员保持相对稳定；<br>0分：配备的监理人员专业不满足监理合同要求且各专业人员调换频繁。  | 10   |
| 3    | 项目总监要求          | 10       | 10分：项目总监常驻现场且该总监具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平；<br>6分：项目总监基本常驻现场且该总监具有责任心、具有一定组织协调能力和专业的业务水平；<br>0分：项目总监未常驻现场或该总监无责任心、组织协调能力和专业的业务水平差。  | 10   |
| 二    | 履约质量            | 34       |  | 33   |
| 4    | 前期及设计阶段         | 3        | 4分：能够认真主动地完成监理合同约定的前期阶段各项监理工作；<br>2分：能够完成监理合同约定的前期阶段各项监理工作；<br>0分：不能够完成监理合同约定的前期阶段各项监理工作。  | 4  |
| 5    | 施工准备阶段          | 5        | 5分：能够认真主动地完成监理合同约定的施工准备阶段各项监理工作；<br>3分：能够完成监理合同约定的施工准备阶段各项监理工作；<br>0分：不能够完成监理合同约定的施工准备阶段各项监理工作。  | 5  |
| 6    | 工程质量控制          | 5        | 5分：监理质量符合监理合同的要求，监理工程师能够严格地依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施有效监理并对施工质量尽到监理责任；<br>3分：监理质量基本符合监理合同的要求，监理工程师基本能够依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施有效监理并对施工质量尽到监理责任；<br>0分：监理质量不符合监理合同的要求，监理工程师不能够依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施有效监理并对施工质量尽到监理责任。 | 5  |

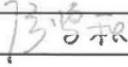
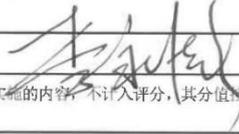




|    |                    |    |  |    |
|----|--------------------|----|--|----|
| 7  | 安全生产<br>监督管理       | 5  | <p><b>5分：</b> 监理安全符合监理合同的要求， 监理工程师能够严格地依照有关法律、法规对工程安全实施监理并承担监理责任；对中型项目和危险性较大分部分项工程，编制安全监理方法和控制要点，能监督施工企业按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，及时制止违规施工作业。</p> <p><b>3分：</b> 监理安全基本符合监理合同的要求， 监理工程师基本能够依照有关法律、法规对工程安全实施监理并承担监理责任；对中型项目和危险性较大分部分项工程，编制安全监理方法和控制要点，基本能监督施工企业按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，制止违规施工作业。</p> <p><b>0分：</b> 监理安全不符合监理合同的要求， 监理工程师不能够依照有关法律、法规对工程安全实施监理并承担监理责任；对中型项目和危险性较大分部分项工程，未编制安全监理方法和控制要点，未能监督施工企业按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，未及时制止违规施工作业。</p> | 5  |
| 8  | 合同管理               | 5  | <p><b>5分：</b> 能够及时公正地按照监理合同及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容；</p> <p><b>3分：</b> 基本能够按照监理合同及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容；</p> <p><b>0分：</b> 不能够按照监理合同及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容。</p>  | 5  |
| 9  | 资料管理               | 5  | <p><b>6分：</b> 能够认真及时地按照监理合同要求做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作；</p> <p><b>3分：</b> 基本能够按照监理合同要求做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作；</p> <p><b>0分：</b> 不能够按照监理合同要求做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作。</p>   | 5  |
| 10 | 工程变更、<br>预结算<br>审核 | 6  | <p><b>6分：</b> 能够准确详细地按照监理合同要求审核工程变更、预算、结算，且预算、结算结果与审定价误差率小于 5%（不含5%）</p> <p><b>3分：</b> 基本能够按照监理合同要求审核工程变更、预算、结算，且预算、结算结果与审定价误差率在 5%—10%之间（不含10%）；</p> <p><b>0分：</b> 不能够按照监理合同要求审核工程变更、预算、结算，且预算、结算结果与审定价误差率在 10%以上（含10%）。</p>  | 6  |
| 三  | 进度控制               | 10 |  | 6  |
| 12 | 进度控制               | 10 | <p><b>10分：</b> 能够认真主动地控制项目的各阶段工期使其未超过施工合同工期；</p> <p><b>6分：</b> 基本能够控制项目各阶段工期使其未超过施工合同工期；</p> <p><b>0分：</b> 不能够控制项目各阶段工期或因监理工程师的责任造成施工合同工期延后。</p>   | 6  |
| 四  | 协调配合<br>与服务        | 17 |  | 17 |
| 13 | 配合情况               | 8  | <p><b>8分：</b> 能够依法、认真主动地配合建设单位及其它相关部门的工作和依法推动施工单位的工作；</p> <p><b>5分：</b> 基本能够依法、认真主动地配合建设单位及其它相关部门的工作和依法推动施工单位的工作；</p> <p><b>0分：</b> 不能够依法、认真主动地配合建设单位及其它相关部门的工作和依法推动施工单位的工作；</p>   | 8  |
| 14 | 检验设备的<br>配置        | 5  | <p><b>5分：</b> 检验设备的配置按招标文件及监理合同满足现场施工要求；</p> <p><b>3分：</b> 检验设备的配置按招标文件及监理合同基本满足现场施工要求；</p> <p><b>0分：</b> 检验设备的配置按招标文件及监理合同不满足现场施工要求；</p>  | 5  |
| 15 | 诚信情况               | 4  | <p><b>4分：</b> 在没有得到相应许可的情况下，不对外公开涉及任何机密的资料；无串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象；</p> <p><b>2分：</b> 在没有得到相应许可的情况下，基本做到不对外公开涉及任何机密的资料；无串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象；</p> <p><b>0分：</b> 在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料；有串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象。</p>  | 4  |





|   |               |     |  |    |
|---|---------------|-----|--|----|
| 五   | 第三方安全质量评估     | 15  | 15分：第三方评价结果为优秀<br>10分：第三方评价结果为合格<br>0分：第三方评价结果为不合格   | 10 |
| 六   | 直接判定为“不合格”的情形 | /   | 1、未经甲方批准，擅自更换总监理工程师（或总监代表）。<br>2、在工程建设中，存在弄虚作假、虚报冒报等行为，致使政府认定的部门审定结算价超过监理审核结算价20%的。<br>3、未发现或发现但未按程序处理施工单位在工程质量、计量、签证等方面弄虚作假行为，给甲方造成了实际损失的。<br>4、发生收受贿赂或与施工单位串通损害业主利益行为。<br>5、法律法规、招标文件、合同规定的其他情形。 |    |
|   | 合计            | 100 |  | 90 |
| 部门负责人意见：<br> |               |     |  |    |
| 部分管领导意见：<br> |               |     |  |    |
| 注：规定的评分指标中，招标文件或合同无委托实施的内容，不计入评分，其分值按百分比折算后计入其他指标中或对总得分按百分比进行折算。                              |               |     |  |    |





## 深圳市罗湖区建筑工务署

### 表扬书

王成山同志：

您作为翠竹外国语学校（一部）拆建工程总监理工程师，在开展项目 2021 年监理工作时，带领深圳科宇工程顾问有限公司派驻该项目的监理团队兢兢业业履行监理职责，管理效果突出。

特此表扬！

深圳市罗湖区建筑工务署





## 深圳市罗湖区住房和建设局

### 罗湖区住房和建设局关于开展辖区建设工地 疫情防控大排查行动的情况通报

各建设、施工、监理单位：

为贯彻落实市、区疫情防控工作要求，切实督促辖区各工地严格落实疫情防控措施，压实企业主体责任。近期，我局通过现场、视频监控等方式，对全区部分建设工地进行了大排查。从排查情况来看，绝大部分工地能认真传达学习《关于印发全市建设工地疫情防控八项措施的紧急通知》的相关要求，严格落实疫情防控的各项措施。现将有关情况通报如下：

#### 一、防疫表现较好的项目

根据检查情况，油气路清宝路新建工程、翠竹外国语学校（一部）拆建工程、布吉南环路（西环路至禾坑路段）建设工程一期（龙岗大道至禾坑路段）工程、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01、03、05 地块上部工程、罗湖区船步街片区棚户区改造项目基坑支护、土石方工程（01-01、02-01 地块）等 5 个项目较好地落实当前疫情防控措施。

#### 二、防疫落实不到位的项目

根据检查情况，东门大厦、罗湖“二线插花地”棚户区改造项目施工总承包 I 标木棉岭片区 01-03 地块主体工程、粤海



置地大厦建筑施工总承包工程、东昌小学二期工程地基与基础工程、东海富汇豪庭主体工程项目、布心中学改扩建项目、东湖中学改扩建工程、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目布心片区IV标主体工程、中港大厦、罗湖大酒店室外改造装修工程等10个项目未严格落实当前疫情防控措施。

### 三、整改要求

(一)对照防疫措施，立行立改。疫情防控工作落实不到位的项目，各责任主体单位立即行动，逐一对照各项防疫措施，立即整改；举一反三，按照“细化分区、固定班组、隔离作业、分散食宿”的原则，最大限度降低人员交叉、聚集，严防出现人员感染、群体性疫情。

(二)抓住重点，建立人员“白名单”。根据当前疫情形势，严格按照省、市、区疫情防控重点工作部署，切实增强责任单位疫情防控主体责任，加强人员入场筛查，迅速建立工地全部人员“白名单”，建立一人一档，实施精准核酸，不落一人，坚决防止新冠病毒在工地的输入、感染、传播、外溢。

(三)保持高压态势，严管严查。我局将采用现场、视频监控等方式继续对各工地的疫情防控落实情况进行抽查，对落实疫情防控主体责任不力、防控措施落实不到位及漏报瞒报导致疫情传播的个人及单位将严肃追责。

特此通报。



附件：防疫表现较好和防疫落实不到位的项目清单

深圳市罗湖区住房和建设局  
2022年3月19日



住房和建设局 2022-03-25 15:37:54

### 4. 深圳市光明区上村文体中心新建项目监理

履约评分标准表

|      |   |      |  |      |
|------|---|------|--|------|
| 评价形式 | <input checked="" type="checkbox"/> 单项工程阶段履约评价(具体阶段: 工程施工阶段(2022年))<br>( <input type="checkbox"/> 单项)工程最终履约评价 |      |  |      |
| 工程名称 | 深圳市光明区上村文体中心新建项目  | 承包商  | 深圳科宇工程顾问有限公司   |      |
| 总得分  | 98.1  | 评价等级 | <input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 不合格  |      |
| 建设单位 | 深圳市光明天健文体发展有限公司   | 评价时间 | 2023年6月19日   |      |
| 序号   | 分项内容  | 满分值  | 评价指标   | 得分   |
| 一    | 人员配备  | 24   |  | 24   |
| 1    | 人员数量要求  | 4    | 优秀_4分: 配备的技术人员的数量满足合同及招标文件的要求且能及时到位;<br>不合格_0分: 配备的技术人员的数量不满足合同及招标文件的要求或不能及时到位。  | 4    |
| 2    | 专业配置要求  | 10   | 优秀_10分: 配备的技术人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员要求稳定;<br>良好_8分: 配备的技术人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员比较稳定;<br>一般_6分: 配备的技术人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定;<br>不合格_0分: 配备的技术人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定。  | 10   |
| 3    | 项目总监要求  | 10   | 优秀_10分: 配备固定的项目总监且该总监具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平;<br>良好_8分: 配备固定的项目总监且该总监具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平;<br>一般_6分: 配备固定的项目总监且该总监具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平;<br>不合格_0分: 配备的项目总监不固定或该总监不具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平。   | 10   |
| 二    | 过程监管  | 56   |  | 33.5 |
| 4    | 前期阶段  | 6    | 优秀_6分: 能够认真主动地完成前期阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括投资项目的决策内容、建设项目的可行性和设计任务书的编制等过程中的收集资料、分析研究、提出意见、修改调整、写出报告以供业主参考等一系列的工作;<br>良好_5分: 能够比较认真主动地完成前期阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括投资项目的决策内容、建设项目的可行性和设计任务书的编制等过程中的收集资料、分析研究、提出意见、修改调整、写出报告以供业主参考等一系列的工作;<br>一般_3分: 基本能够认真主动地完成前期阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括投资项目的决策内容、建设项目的可行性和设计任务书的编制等过程中的收集资料、分析研究、提出意见、修改调整、写出报告以供业主参考等一系列的工作;<br>不合格_0分: 不能够认真主动地完成前期阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括投资项目的决策内容、建设项目的可行性和设计任务书的编制等过程中的收集资料、分析研究、提出意见、修改调整、写出报告以供业主参考等一系列的工作。 | 1    |
| 5    | 设计阶段  | 6    | 优秀_6分: 能够认真主动地完成设计阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括协助发包人提出设计要求, 协助发包人签定设计合同并监督合同的实施, 审核设计是否符合规划设计要点以及能否满足发包人提出的功能使用要求, 审核设计是否满足国家规定的具体要求和设计规范, 分析设计的施工可行性和经济性等一系列的工作;<br>良好_5分: 能够比较认真主动地完成设计阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括协助发包人提出设计要求, 协助发包人签定设计合同并监督合同的实施, 审核设计是否符合规划设计要点以及能否满足发包人提出的功能使用要求, 审核设计是否满足国家规定的具体要求和设计规范, 分析设计的施工可行性和经济性等一系列的工作;   | 1    |



|   |              |   |   |     |
|---|--------------|---|---|-----|
|   |              |   | <p>一般 3 分：基本能够认真主动地完成设计阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括协助发包人提出设计要求，协助发包人签定设计合同并监督合同的实施，审核设计是否符合规划设计要点以及能否满足发包人提出的功能使用要求，审核设计是否满足国家规定的具体要求和设计规范，分析设计的施工可行性和经济性等一系列的工作；</p> <p>不合格 0 分：不能够认真主动地完成设计阶段的各项监理工作。此阶段的监理工作内容包括协助发包人提出设计要求，协助发包人签定设计合同并监督合同的实施，审核设计是否符合规划设计要点以及能否满足发包人提出的功能使用要求，审核设计是否满足国家规定的具体要求和设计规范，分析设计的施工可行性和经济性等一系列的工作。</p>   |     |
| 6 | 施工准备阶段<br>监理 | 6 | <p>优秀 6 分：能够认真主动地完成施工准备阶段的监理工作内容。此阶段的监理工作内容包括受发包人委托组织招标，编制与发送招标文件，组织评审投标书，提出定标意见，核查施工图预算，协助发包人签订与工程有关的合同等一系列的工作；</p> <p>良好 5 分：能够比较认真主动地完成施工准备阶段的监理工作内容。此阶段的监理工作内容包括受发包人委托组织招标，编制与发送招标文件，组织评审投标书，提出定标意见，核查施工图预算，协助发包人签订与工程有关的合同等一系列的工作；</p> <p>一般 3 分：基本能够认真主动地完成施工准备阶段的监理工作内容。此阶段的监理工作内容包括受发包人委托组织招标，编制与发送招标文件，组织评审投标书，提出定标意见，核查施工图预算，协助发包人签订与工程有关的合同等一系列的工作；</p> <p>不合格 0 分：不能够认真主动地完成施工准备阶段的监理工作内容。此阶段的监理工作内容包括受发包人委托组织招标，编制与发送招标文件，组织评审投标书，提出定标意见，核查施工图预算，协助发包人签订与工程有关的合同等一系列的工作。</p> | /   |
| 7 | 工程质量监理       | 6 | <p>优秀 6 分：质量监理符合招标文件及合同的要求，监理工程师能够严格地依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施监理并对施工质量承担监理责任；</p> <p>良好 5 分：质量监理比较符合招标文件及合同的要求，监理工程师能够比较严格地依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施监理并对施工质量承担监理责任；</p> <p>一般 3 分：质量监理基本符合招标文件及合同的要求，监理工程师能够基本严格地依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施监理并对施工质量承担监理责任；</p> <p>不合格 0 分：质量监理不符合招标文件及合同的要求，监理工程师不能够严格地依照有关法律、法规、技术标准以及设计文件、建设工程承包合同和监理合同，对工程施工质量实施监理并对施工质量承担监理责任。</p>  | 5.5 |
| 8 | 工程安全监理       | 6 | <p>优秀 6 分：安全监理符合招标文件及合同的要求，监理工程师能够严格地依照有关法律、法规、安全操作规范以及施工组织设计、安全专项方案、安全文明施工方案，对工程施工安全实施监理并对施工安全承担监理责任；</p> <p>良好 5 分：安全监理比较符合招标文件及合同的要求，监理工程师能够比较严格地依照有关法律、法规、安全操作规范以及施工组织设计、安全专项方案、安全文明施工方案，对工程施工安全实施监理并对施工安全承担监理责任；</p> <p>一般 3 分：安全监理基本符合招标文件及合同的要求，监理工程师能够基本严格地依照有关法律、法规、安全操作规范以及施工组织设计、安全专项方案、安全文明施工方案，对工程施工安全实施监理并对施工安全承担监理责任；</p> <p>不合格 0 分：安全监理不符合招标文件及合同的要求，监理工程师不能够严格地依照有关法律、法规、安全操作规范以及施工组织设计、安全专项方案、安全文明施工方案，对工程施工安全实施监理并对施工安全承担监理责任。</p>                                    | 5.5 |
| 9 | 合同管理         | 6 | <p>优秀 6 分：能够及时公正地按照招标文件及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等</p>  | 6   |



|    |              |    |  |     |
|----|--------------|----|--|-----|
|    |              |    | 有关合同管理的工作内容；<br>良好 5 分：能够比较及时公正地按照招标文件及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容；<br>一般 4 分：基本能够及时公正地按照招标文件及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容；<br>不合格 0 分：不能够及时公正地按照招标文件及监理规范的要求执行工程变更、工程延期、费用索赔、分包转让、争端仲裁和确认承包人违约等有关合同管理的工作内容。  |     |
| 10 | 竣工及保修期的监理    | 3  | 优秀 3 分：能够认真主动地完成招标文件及合同规定的有关竣工及保修期监理的工作内容；<br>良好 2 分：能够比较认真主动地完成招标文件及合同规定的有关竣工及保修期监理的工作内容；<br>一般 1 分：基本能够认真主动地完成招标文件及合同规定的有关竣工及保修期监理的工作内容；<br>不合格 0 分：不能够认真主动地完成招标文件及合同规定的有关竣工及保修期监理的工作内容。   | /   |
| 11 | 资料管理         | 3  | 优秀 3 分：能够认真及时地做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作；能督促施工单位在合同要求时限内递交完整的工程结算资料；<br>良好 2 分：能够比较认真及时地做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作；能督促施工单位在合同要求时限内递交完整的工程结算资料；<br>一般 1 分：基本能够认真及时地做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作；能督促施工单位在合同要求时限内递交完整的工程结算资料；<br>不合格 0 分：不能够认真及时地做好监理记录、监理月报和各种档案资料（包括行政档案、财务支付档案和技术档案）的管理工作。未能督促施工单位在合同要求时限内递交完整的工程结算资料；          | 3   |
| 12 | 变更、支付及结算资料审核 | 6  | 优秀 6 分：能够准确详细地审核变更、签证和工程款支付，且审核的变更、签证等造价与第三方的审定价相差应小于 3%（不含 3%）；能够认真审核施工单位递交的结算资料；<br>良好 5 分：能够比较准确详细地审核变更、签证和工程款支付，且审核的变更、签证等造价与第三方的审定价相差在 3%—5%之间（不含 5%）；能够比较认真审核施工单位递交的结算资料；<br>合格 4 分：基本能够准确详细地审核变更、签证和工程款支付，且审核的变更、签证等造价与第三方的审定价相差在 5%—10%之间（不含 10%）；基本能够认真审核施工单位递交的结算资料；<br>不合格 0 分：不能够准确详细地审核变更和结算且审核的变更、签证和工程款支付，且审核的变更、签证等造价与第三方的审定价相差在 10%以上（含 10%）；未能认真审核施工单位递交的结算资料。 | 6   |
| 13 | 工期控制         | 8  | 优秀 8 分：能够认真主动地监督控制项目的各阶段工期使其未超过施工组织设计编制的计划工期；<br>良好 7 分：能够比较认真主动地监督控制项目各阶段工期使其未超过施工组织设计编制的计划工期；<br>一般 6 分：基本能够认真主动地监督控制项目各阶段工期使其未超过施工组织设计编制的计划工期；<br>不合格 0 分：不能够认真主动地监督控制项目各阶段工期或因监理工程师的责任造成工期延后。<br>备注：若监理工程师已尽职但确属其它原因造成的工期延后，可酌情处理。   | 7.5 |
| 三  | 履约配合         | 20 |  | 20  |
| 14 | 配合情况         | 10 | 优秀 10 分：能够认真主动地配合建设单位、施工单位及其它相关部门的工作；<br>良好 8 分：能够比较认真主动地配合建设单位、施工单位及其它相关部门的工作；<br>一般 6 分：基本能够认真主动地配合建设单位、施工单位及其它相关部门的工作；  | 10  |



|    |              |   |  |   |
|----|--------------|---|--|---|
|    |              |   | 不合格_0_分：不能够认真主动地配合建设单位、施工单位及其它相关部门的工作。   |   |
| 15 | 检验设备的配置      | 3 | 优秀_3_分：合同及招标文件要求的或投标文件拟定的检验设备有按要求进入施工现场；<br>不合格_0_分：合同及招标文件要求的或投标文件拟定的检验设备没有按要求进入施工现场。   | 3 |
| 16 | 保密工作         | 3 | 优秀_3_分：在没有得到相应许可的情况下，不对外公开涉及任何机密的资料；<br>不合格_0_分：在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料并造成严重后果的。   | 3 |
| 17 | 诚信情况         | 4 | 优秀_4_分：无串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象；<br>不合格_0_分：有串通施工、咨询等单位弄虚作假的现象。  | 4 |
| 四  | 履约不合格        |   |  |   |
| 18 | 直接判定为履约不合格行为 |   | 1、因自身原因造成工程发生较大或较大以上事故的。<br>2、因自身原因造成履约时间严重滞后（滞后时间超过合同约定履约时间 20%）的。<br>3、被建设主管部门认定存在转包、挂靠或违法分包工程行为的。<br>4、履约评价表中有单项得分为 0 的。<br>5、无正当理由不履约合同的。<br>6、被认定行贿政府部门公职人员的。<br>7、因自身原因与建设单位产生法律纠纷的。<br>8、在招标文件中或合同中列明的其他情形。 |   |

注：1、工程建设单位可结合其工程特点和具体要求，增加和量化具体评分指标，制定评分表，并按百分制将分项分值以百分比折算后进行调整。  
2、规定的评分指标中，招标文件或合同无委托实施的内容，或在阶段评价时尚不具备评价条件的，不计入评分，对总分按百分比进行折算。  
3、每一评价指标的量化分值为最高分，建设单位可根据承包商的履约情况在最高分基础上扣分，扣分精确至 0.5 分。

评价人签字：  
2023 年 4 月 19 日

总分得分 88.13 

深圳市光明天健文体发展有限公司



## 5. 谭屋围城市更新配套学校（监理）

The screenshot displays the official website of the Great Bay New Area Government. The main content area features a notice titled "大鹏新区建筑工务署2023年第一季度政府工程承包商履约评价结果通报" (Notice of Tender Evaluation Results for Government Engineering Contractors in the First Quarter of 2023 in the Great Bay New Area). The notice is dated 2023-04-26 17:45 and is sourced from the Great Bay New Area Construction and Maintenance Contract Management Department. It states that the department has conducted the evaluation for the first quarter of 2023 and that the results are being published. For units that did not pass the evaluation, the notice is issued as a warning, and they are reminded to comply with their contractual obligations. The notice includes a list of attachments: 1. Evaluation results notice, 2. Evaluation list, 3. Construction (Construction) tender evaluation list, 4. Tender evaluation list for construction projects, and 5. Tender evaluation list for non-construction projects. Below the notice, there is a "附件下载" (Download Attachments) section with five links to download the respective files in PDF or XLS format. The website header includes navigation links for Home, Government Information Disclosure, Government Services, Interactive Communication, and Walking into the Great Bay. The footer includes the website name and date: 大鹏新区建筑工务署 2023年4月25日.



# 深圳市大鹏新区建筑工务署

## 大鹏新区建筑工务署 2023 年第一季度政府 工程承包商履约评价结果通报

各项目承包商：

根据《大鹏新区建筑工务署合同履约评价管理办法》相关规定，我署对各项目承包商开展了 2023 年第一季度履约评价工作，并在大鹏新区政府在线公示征求各承包商意见。最终结果经我署招标工作领导小组会议审议通过，现予以正式发布，具体结果详见附件。

对于本次履约评价结果为“不合格”的单位，在此予以通报批评。请各承包商高度重视，引以为戒，依法依规诚信履行投标承诺和合同义务，保证工程质量、安全、工期和投资管理正常有序。

特此通报。

- 附件：1.2023 年一季度履约评价一览表  
2.竣工（完工）履约评价一览表  
3.代建项目履约评价备案一览表  
4.非建设工程合同履约评价一览表



(此页无正文)



公开方式：主动公开



附件3:

代建项目2023年度履约评价备案一览表

| 序号 | 工程名称              | 单位名称                    | 统一社会信用代码           | 评价等级 | 类别    | 部门  |
|----|-------------------|-------------------------|--------------------|------|-------|-----|
| 1  | 深圳国际生物谷坝光居住区级文化中心 | 中国建筑第六工程局有限公司           | 911201161030636028 | 合格   | 施工    | 坝光部 |
| 2  | 深圳国际生物谷坝光居住区级文化中心 | 浙江江南工程管理股份有限公司          | 9133000072008517XG | 合格   | 监理    | 坝光部 |
| 3  | 深圳国际生物谷坝光居住区级文化中心 | 深圳市勘察测绘院(集团)有限公司        | 91440300192200874Y | 合格   | 勘察    | 坝光部 |
| 4  | 深圳国际生物谷坝光居住区级文化中心 | 深圳市宏华明工程造价咨询事务所(特殊普通合伙) | 91440300748854524T | 合格   | 造价咨询  | 坝光部 |
| 5  | 深圳国际生物谷坝光居住区级文化中心 | 深圳迪远工程审图有限公司            | 91440300770315914G | 合格   | 施工图审查 | 坝光部 |
| 6  | 国际生物谷坝光综合体育中心项目   | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司         | 91440300192437329U | 合格   | 设计    | 坝光部 |
| 7  | 国际生物谷坝光综合体育中心项目   | 深圳市鼎兴工程造价有限公司           | 91440300755685319N | 合格   | 造价咨询  | 坝光部 |
| 8  | 国际生物谷坝光综合体育中心项目   | 深圳市勘察测绘院(集团)有限公司        | 91440300192200874Y | 合格   | 勘察    | 坝光部 |
| 9  | 国际生物谷坝光综合体育中心项目   | 深圳迪远工程审图有限公司            | 91440300770315914G | 合格   | 施工图审查 | 坝光部 |



| 序号 | 工程名称                     | 单位名称             | 统一社会信用代码           | 评价等级 | 类别    | 部门  |
|----|--------------------------|------------------|--------------------|------|-------|-----|
| 10 | 国际生物谷坝光综合体育中心项目          | 深圳市聚豪装饰工程有限公司    | 91440300570037956A | 合格   | 精装修施工 | 坝光部 |
| 11 | 深圳国际生物谷坝光核心启动区坝光中心公园     | 深圳市华美绿生态环境集团有限公司 | 91440300708491845P | 合格   | 施工    | 坝光部 |
| 12 | 深圳国际生物谷坝光核心启动区坝光中心公园     | 深圳市深水水务咨询有限公司    | 91440300708411905B | 合格   | 监理    | 坝光部 |
| 13 | 深圳国际生物谷坝光核心启动区坝光中心公园     | 深圳市翰博设计股份有限公司    | 91440300570009541A | 合格   | 设计    | 坝光部 |
| 14 | 深圳国际生物谷坝光核心启动区坝光中心公园     | 深圳市昌信工程管理顾问有限公司  | 91440300763476453X | 合格   | 造价咨询  | 坝光部 |
| 15 | 深圳国际生物谷坝光核心启动区坝光中心公园     | 武汉地质工程勘察院        | 91420000177566317A | 合格   | 勘察    | 坝光部 |
| 16 | 深圳国际生物谷坝光核心启动区坝光中心公园     | 深圳壹创国际设计股份有限公司   | 91440300682024797J | 合格   | 设计    | 坝光部 |
| 17 | 深圳国际生物谷坝光核心启动区坝光中心公园景观连桥 | 深圳市路桥建设集团有限公司    | 914403001921815704 | 合格   | 施工    | 坝光部 |
| 18 | 盐灶路等10条城市支路工程-盐灶路和红树路项目  | 深圳市红头船建设集团有限公司   | 91440300MA5F7AYD36 | 基本合格 | 施工    | 坝光部 |
| 19 | 深圳国际生物谷坝光居住区级文化中心        | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司  | 91440300192437329U | 基本合格 | 设计    | 坝光部 |



| 序号 | 工程名称                   | 单位名称                  | 统一社会信用代码           | 评价等级 | 类别      | 部门  |
|----|------------------------|-----------------------|--------------------|------|---------|-----|
| 20 | 国际生物谷坝光综合体育中心项目        | 中建四局第三建设有限公司          | 91520302214780129Y | 不合格  | 施工      | 坝光部 |
| 21 | 国际生物谷坝光综合体育中心项目        | 浙江江南工程管理股份有限公司        | 9133000072008517XG | 不合格  | 监理      | 坝光部 |
| 22 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市鹏城工程造价咨询有限公司       | 91440300770306911N | 合格   | 造价咨询    | 代建组 |
| 23 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市东大国际工程设计有限公司       | 914403007839006373 | 合格   | 设计      | 代建组 |
| 24 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 中国建筑第六工程局有限公司         | 911201161030636028 | 合格   | 施工      | 代建组 |
| 25 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳华西建设工程管理有限公司        | 914403001921930610 | 合格   | 监理      | 代建组 |
| 26 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市勘察研究院有限公司          | 914403001921810441 | 合格   | 边坡及基坑监测 | 代建组 |
| 27 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司  | 914403008922259683 | 合格   | 保险      | 代建组 |
| 28 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市燃气工程监理有限公司         | 914403002793990626 | 合格   | 燃气监理    | 代建组 |
| 29 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 中国有色金属工业西安勘察设计研究院有限公司 | 916100004352303316 | 合格   | 测绘      | 代建组 |



| 序号 | 工程名称                   | 单位名称               | 统一社会信用代码           | 评价等级 | 类别     | 部门  |
|----|------------------------|--------------------|--------------------|------|--------|-----|
| 30 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市建研检测有限公司        | 91440300306204452R | 合格   | 室内环境检测 | 代建组 |
| 31 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市建研检测有限公司        | 91440300306204452R | 合格   | 节能专项检测 | 代建组 |
| 32 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市建研检测有限公司        | 91440300306204452R | 合格   | 能效测评   | 代建组 |
| 33 | 上洞电厂城市更新单元人才住房和保障性住房项目 | 深圳市建研检测有限公司        | 91440300306204452R | 合格   | 绿建专项   | 代建组 |
| 34 | 大鹏新区养老院工程              | 深圳华仑诚工程管理有限公司      | 91440300777192566K | 合格   | 造价咨询   | 代建组 |
| 35 | 大鹏新区养老院工程              | 晨越建设项目管理集团股份有限公司   | 915101007653546522 | 合格   | 监理     | 代建组 |
| 36 | 大鹏新区养老院工程              | 深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司 | 914403002795212083 | 合格   | 设计     | 代建组 |
| 37 | 大鹏新区养老院工程              | 深圳市东深工程有限公司        | 91440300192203266P | 合格   | 施工     | 代建组 |
| 38 | 红岭教育集团(大鹏校区)建设项目       | 深圳市大升高科技工程有限公司     | 91440300192213560X | 合格   | 勘察     | 代建组 |



| 序号 | 工程名称             | 单位名称                    | 统一社会信用代码           | 评价等级 | 类别    | 部门  |
|----|------------------|-------------------------|--------------------|------|-------|-----|
| 39 | 红岭教育集团(大鹏校区)建设项目 | 深圳市宏华明工程造价咨询事务所(特殊普通合伙) | 91440300748854524T | 合格   | 造价咨询  | 代建组 |
| 40 | 红岭教育集团(大鹏校区)建设项目 | 深圳市东深工程有限公司             | 91440300192203266P | 合格   | 施工    | 代建组 |
| 41 | 红岭教育集团(大鹏校区)建设项目 | 五洲工程顾问集团有限公司            | 91330000712561367H | 合格   | 监理    | 代建组 |
| 42 | 红岭教育集团(大鹏校区)建设项目 | 深圳市天华建筑设计有限公司           | 9144030019217862X9 | 合格   | 设计    | 代建组 |
| 43 | 红岭教育集团(大鹏校区)建设项目 | 深圳市杰昆科技有限公司             | 91440300789203680B | 合格   | 水土保持  | 代建组 |
| 44 | 红岭教育集团(大鹏校区)建设项目 | 深圳市房屋安全和工程质量检测鉴定中心      | 124403004557530335 | 合格   | 钢结构检测 | 代建组 |
| 45 | 谭屋围城市更新配套学校      | 深圳市建工集团股份有限公司           | 91440300192189548K | 合格   | 施工    | 代建组 |
| 46 | 谭屋围城市更新配套学校      | 深圳科宇工程顾问有限公司            | 914403001923491180 | 合格   | 监理    | 代建组 |
| 47 | 谭屋围城市更新配套学校      | 深圳机械院建筑设计有限公司           | 91440300667063165R | 合格   | 设计    | 代建组 |